



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
РОССИЙСКИЙ  
НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ  
**ИНСТИТУТ УРБАНИСТИКИ**

ОАО «РосНИПИУрбанистики»

196191, Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д.21, лит.А

E-mail: [mail@urbanistika.ru](mailto:mail@urbanistika.ru)

[vasch@peterstar.ru](mailto:vasch@peterstar.ru)

тел. / факс: +7(812)370-1176; тел.: 370-1023, 370-3471

<http://www.urbanistika.ru>

НЕСЕКРЕТНО

Инв.№ 5561 Н/С

Экз.№

**П РА В И Л А**

**З Е М Л Е П О Л Ъ З О В А Н И Я И З А С Т Р О Й К И**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**  
**«МАЛИНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**  
**ТОМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**  
**ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

Директор института  
*доктор архитектуры, профессор*

**В.А. Щитинский**

Главный инженер института  
*доктор экологии*

**Д.Х. Шалахина**

Главный архитектор института  
*Почетный архитектор РФ*

**И.Е. Гришечкина**

Руководитель АПМ-1

**О.С. Енина**

Главный архитектор проекта

**И.В. Ратникова**

*Санкт – Петербург*



Правила землепользования и застройки муниципального образования «Малиновское сельское поселение» (далее также – Правила землепользования и застройки, Правила) являются нормативно-правовым актом муниципального образования «Малиновское сельское поселение» (далее также – МО «Малиновское сельское поселение»), разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004г. № 190-ФЗ, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 16.09.2003г. № 131-ФЗ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Томской области, муниципального образования «Томский район» и МО «Малиновское сельское поселение».

Правила землепользования и застройки разработаны с учетом Генерального плана МО «Малиновское сельское поселение».

***В разработке данного проекта участвовал авторский коллектив в составе:***

Руководитель АПМ-1	Енина О.С.
Главный архитектор проекта	Ратникова И.В.
Юрист	Тюхменева К.А.
ГИС-инженер	Ступа Е.Е.

### СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ

<b>Правила землепользования и застройки</b>				
1.	CD диск – (Графические и текстовые материалы)	НС	2569-к	-
<i>Текстовые материалы</i>				
2.	Правила землепользования и застройки	НС	5561	-
<i>Графические материалы (карты-схемы)</i>				
3.	Карта градостроительного зонирования. Границы зон с особыми условиями использования территории	НС	11572	б/м

## ОГЛАВЛЕНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	4
<b>РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО «МАЛИНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ». ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА.....</b>	<b>9</b>
<b>ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>9</b>
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах .....	9
Статья 2. Задачи Правил землепользования и застройки Малиновского сельского поселения .....	13
Статья 3. Правовой статус и пределы действия Правил землепользования и застройки .....	14
<b>ГЛАВА 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МАЛИНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....</b>	<b>15</b>
Статья 4. Полномочия представительного органа местного самоуправления в области землепользования и застройки .....	15
Статья 5. Полномочия Главы Малиновского сельского поселения в области землепользования и застройки .....	15
Статья 6. Полномочия Администрации Малиновского сельского поселения в области землепользования и застройки .....	15
Статья 7. Комиссия по градостроительному зонированию территории муниципального образования «Малиновское сельское поселение» .....	16
<b>ГЛАВА 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ МАЛИНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>17</b>
Статья 8. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности .....	17
Статья 9. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящиеся в муниципальной собственности.....	18
Статья 10. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности .....	23
Статья 11. Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности.....	24
Статья 12. Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством .....	25
Статья 13. Общие положения о резервировании земельных участков для муниципальных нужд.....	26
Статья 14. Изъятие земель для муниципальных нужд.....	27
Статья 15. Общие положения о праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) .....	28
Статья 16. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....	29
Статья 17. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	30
Статья 18. Муниципальный земельный контроль .....	31
<b>ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ .....</b>	<b>31</b>
Статья 19. Назначение и виды документации по планировке территории.....	31
Статья 20. Проект планировки территории .....	32
Статья 21. Проект межевания территории .....	33
Статья 22. Градостроительные планы земельных участков .....	34
Статья 23. Подготовка документации по планировке территории .....	35
Статья 24. Развитие застроенной территории .....	36
<b>ГЛАВА 5. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ .....</b>	<b>37</b>

Статья 25. Инженерные изыскания .....	37
Статья 26. Проектная документация .....	38
Статья 27. Государственная и негосударственная экспертизы проектной документации ...	42
Статья 28. Разрешение на строительство .....	43
Статья 29. Строительный контроль и государственный строительный надзор .....	43
Статья 30. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию .....	44
<b>ГЛАВА 6. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.</b>	<b>44</b>
Статья 31. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам внесения изменений в генеральный план Малиновского сельского поселения .....	44
Статья 32. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам внесения изменений в настоящие Правила землепользования и застройки .....	45
Статья 33. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	45
Статья 34. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории .....	46
<b>ГЛАВА 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>47</b>
Статья 35. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки .....	47
Статья 36. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям .....	49
Статья 37. Ответственность за нарушение настоящих Правил .....	50
<b>РАЗДЕЛ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ .....</b>	<b>50</b>
<b>ГЛАВА 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ .....</b>	<b>50</b>
Статья 38. Карта градостроительного зонирования МО «Малиновское сельское поселение» .....	50
Статья 39. Порядок установления территориальных зон .....	50
Статья 40. Перечень территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования .....	51
Статья 41. Перечень зон с особыми условиями использования территории, выделенных на Карте градостроительного зонирования .....	52
<b>РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ .....</b>	<b>52</b>
<b>ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ И ПОРЯДОК ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....</b>	<b>52</b>
Статья 42. Порядок применения градостроительных регламентов .....	52
Статья 43. Правовой режим использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных за пределами границ населенных пунктов .....	54
Статья 44. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	54
Статья 45. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	55
Статья 46. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту .....	56
Статья 47. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон .....	57
1. Зона застройки многоквартирными жилыми домами в 4-5 этажей (Ж-1) .....	57
2. Зона малоэтажной жилой застройки с земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства (Ж-2) .....	59
Статья 48. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон .....	61
1. Зона центра (О-1) .....	61
2. Зона размещения объектов образования (О-2) .....	63
3. Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты (О-3) .....	64

Статья 49. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях рекреационных зон .....	65
1. Спортивно-оздоровительная зона (Р-1).....	65
2. Зона размещения объектов рекреации и туризма (Р-2).....	66
Статья 50. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях зон сельскохозяйственного использования .....	67
1. Зона размещения садовых и дачных участков (СХ-1).....	67
2. Зона сельскохозяйственных угодий в границах населенных пунктов (СХ-2).....	68
Статья 51. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон .....	69
1. Зона размещения промышленно-коммунальных объектов, объектов с\х производства III класса вредности (СЗЗ – 300 м) (П-1) .....	69
2. Производственные зоны промышленно-коммунальных объектов IV-V, объектов с\х производства IV-V класса вредности (СЗЗ – 100-50 м) П-2.....	70
Статья 52. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях зон транспортной и инженерной инфраструктур .....	72
1. Зона сооружений и коммуникаций внешнего транспорта (Т-1) .....	72
2. Зона сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта (Т-2) .....	73
3. Зона инженерно-технических сооружений, сетей и коммуникаций (ИС) .....	73
Статья 53. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения .....	74
1. Зона кладбища (С-1) .....	74
2. Зона зеленых насаждений специального назначения (С-2).....	75
3. Зона размещения свалок и пунктов перегруза ТБО (С-3).....	75
Статья 54. Градостроительные регламенты. Состав, назначение и требования к использованию территорий общего пользования .....	75
Статья 55. Градостроительные регламенты. Общие требования в части предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Иные показатели.....	76
Статья 56. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах водоохраных зон, прибрежных защитных полос.....	79
Статья 57. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения .....	79
Статья 58. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах санитарных, защитных и санитарно-защитных зон .....	84
Статья 59. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях охранных зон объектов инженерной инфраструктуры.....	85
Статья 60. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях охранных зон магистральных трубопроводов .....	88
Статья 61. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах зон охраны объектов культурного наследия .....	90
Статья 62. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории месторождений полезных ископаемых .....	90
Статья 63. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории береговой полосы водных объектов общего пользования .....	90

<b>Статья 64. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах придорожной полосы автомобильных дорог федерального и регионального значения вне границ населенных пунктов .....</b>	<b>91</b>
<b>Статья 65. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранной зоны железной дороги .....</b>	<b>92</b>



## **Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки МО «Малиновское сельское поселение». Внесение изменений в настоящие Правила**

### **Глава 1. Общие положения**

#### **Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

1. Для целей Правил используются следующие основные понятия:

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

**2) Благоустройство** – комплекс мероприятий по содержанию территории, а также по проектированию и размещению объектов благоустройства, направленных на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, поддержание и улучшение санитарного и эстетического состояния территории.

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

**4) Градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территории Малиновского сельского поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий сооружений;

**5) Градостроительное зонирование** – зонирование территории Малиновского сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**6) 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;

**7) Государственный кадастровый учет земельного участка** – действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений 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.

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

**9) Жилой дом блокированной застройки** - жилой дом с количеством этажей не более чем 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

**10) 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.

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

**12) Инженерные изыскания** - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

**13) Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности** - организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

**14) Инфраструктура транспортная** – технологический комплекс, включающий в себя внутренние водные пути, контактные линии, автомобильные дороги, эстакады, мосты, автобусные станции, морские торговые, рыбные, специализированные и речные порты, портовые средства, судоходные гидротехнические сооружения, аэродромы, объекты систем связи, навигации и управления движением транспортных средств, а также иные обеспечивающие функционирование транспортного комплекса здания, сооружения, устройства и оборудование на территории Малиновского сельского поселения.

**15) 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 Малиновского сельского поселения.

**16) 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.

**17) Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** – 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;

**18) Капитальный ремонт линейных объектов** – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории

и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**19) 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);

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

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

**22) 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.

**23) 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;

**24) 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.

**25) 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.

**26) Муниципальный земельный контроль** - это деятельность Администрации Малиновского сельского поселения по проверке выполнения должностными и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями требований по использованию земель, установленных законодательством РФ и Томской области.

**27) Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

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

**29) Объекты местного значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления Малиновского сельского поселения полномочий по вопросам местного

значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом Томской области, уставом Малиновского сельского поселения и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Малиновского сельского поселения.

**30) 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.

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

**32) Плотность жилого фонда** – количество м<sup>2</sup> жилой площади, приходящейся на 1 га территории микрорайона (квартала).

**33) Правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования Малиновского сельского поселения, который утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

**34) 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.

**35) Приусадебный земельный участок** – расположенный в границе населенного пункта земельный участок, предназначенный для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства, используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

**36) 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.

**37) Публичные (общественные) слушания** - форма реализации прав населения муниципального образования (общественности) на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления посредством проведения собрания для публичного обсуждения проектов нормативно-правовых актов органов местного самоуправления муниципального образования «Малиновское сельское поселение» и других общественно значимых вопросов.

**38) Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или)

восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

**39) Реконструкция линейных объектов** – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

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

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

**42) Технический заказчик** - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

**43) Территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**44) 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);

**45) Функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

2. Иные понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в тех же значениях, что и в нормативных правовых актах Российской Федерации, Томской области, муниципальных правовых актах Малиновского сельского поселения.

## **Статья 2. Задачи Правил землепользования и застройки Малиновского сельского поселения**

1. Задачами Правил землепользования и застройки являются:

1) создание условий для устойчивого развития территории Малиновского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного и природного наследия;

2) создание условий для планировки территории Малиновского сельского поселения;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- 5) обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- 6) защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
- 7) обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
- 8) контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

2. Правила землепользования и застройки регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- 1) подготовка документации по планировке территории;
- 2) внесение изменений в настоящие Правила;
- 3) организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 4) предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 5) предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 6) разработка, согласование и утверждение проектной документации;
- 7) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- 8) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации и муниципальных нужд;
- 9) контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
- 10) обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- 11) внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

### **Статья 3. Правовой статус и пределы действия Правил землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила действуют на всей территории Малиновского сельского поселения и обязательны для исполнения всеми субъектами отношений в области землепользования и застройки.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Томской области и муниципальными правовыми актами Малиновского сельского поселения.

3. Нормативные и индивидуальные правовые акты Малиновского сельского поселения в области землепользования и застройки, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

## **Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления Малиновского сельского поселения в области землепользования и застройки**

### **Статья 4. Полномочия представительного органа местного самоуправления в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям представительного органа местного самоуправления (далее – Совет) в области землепользования и застройки относятся:

- 2) принятие планов и программ развития Малиновского сельского поселения, утверждение отчетов об их исполнении;
- 3) определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности;
- 4) иные полномочия в соответствии с Уставом Малиновского сельского поселения и иными нормативно-правовыми актами Малиновского сельского поселения.

### **Статья 5. Полномочия Главы Малиновского сельского поселения в области землепользования и застройки**

К полномочиям Главы Малиновского сельского поселения (далее – Глава муниципального образования) в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки Малиновского сельского поселения;
- 2) принятие решений о назначении публичных слушаний;
- 3) утверждение заключений по результатам публичных слушаний;
- 4) принятие решения об утверждении документации по планировке территории;
- 5) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
- 6) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 7) иные полномочия в соответствии с Уставом Малиновского сельского поселения и иными нормативно-правовыми актами Малиновского сельского поселения.

### **Статья 6. Полномочия Администрации Малиновского сельского поселения в области землепользования и застройки**

К полномочиям Администрации Малиновского сельского поселения (далее – Администрация) в области землепользования и застройки относятся:

- 1) организация подготовки генерального плана и правил землепользования и застройки Малиновского сельского поселения и внесенных в него изменений;
- 2) обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);
- 3) организация и проведение публичных слушаний;
- 4) выдача разрешений на строительство при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории Малиновского сельского поселения в соответствии с действующим законодательством;
- 5) выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории Малиновского сельского поселения в соответствии с действующим законодательством;

6) осуществление резервирования земель и изъятия, в том числе путем выкупа земельных участков в границах Малиновского сельского поселения для муниципальных нужд;

7) осуществление муниципального контроля за использованием и охраной земель в пределах полномочий, предоставленных законодательством Российской Федерации;

8) осуществление сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в собственности Малиновского сельского поселения, охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенных на территории Малиновского сельского поселения;

9) в порядке, установленном Советом, управление и распоряжение муниципальной собственностью, осуществление контроля за управлением, владением, пользованием и распоряжением муниципальной собственностью;

10) осуществление функции органа местного самоуправления, уполномоченного на проведение мероприятий, связанных с разграничением государственной и муниципальной собственности на имущество и землю в соответствии с действующим законодательством;

11) иные полномочия в соответствии с Уставом Малиновского сельского поселения и иными нормативно-правовыми актами Малиновского сельского поселения.

## **Статья 7. Комиссия по градостроительному зонированию территории муниципального образования «Малиновское сельское поселение»**

1. Комиссия по градостроительному зонированию территории муниципального образования "Малиновское сельское поселение" Томского района (далее именуемая - Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки) является постоянно действующим консультативным органом при Главе муниципального образования "Малиновское сельское поселение" и формируется для реализации полномочий, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. К полномочиям Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории Малиновского сельского поселения относятся:

2.1. Подготовка проекта правил землепользования и застройки территории муниципального образования " Малиновское сельское поселение" и внесение в них изменений.

2.2. Подготовка предложений о внесении изменений в градостроительное зонирование территории муниципального образования " Малиновское сельское поселение".

2.3. Организация разработки градостроительных регламентов и внесение изменений в утвержденные градостроительные регламенты.

2.4. Обеспечение соблюдения порядка предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов недвижимости при обращении физических и юридических лиц.

2.5. Обеспечение соблюдения порядка предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства при обращении физических и юридических лиц.

2.6. Проведение публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки территории муниципального образования " Малиновское сельское поселение" по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки территории муниципального образования " Малиновское сельское поселение" по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства, по вопросам



отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.7. Подготовка протоколов публичных слушаний и заключений о результатах публичных слушаний.

2.8. Подготовка заключений по предложениям к проекту правил землепользования и застройки территории муниципального образования " Малиновское сельское поселение", по внесению изменений в правила землепользования и застройки территории муниципального образования " Малиновское сельское поселение", по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства, по вопросам отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории Малиновского сельского поселения осуществляет свою деятельность в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Томской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Малиновского сельского поселения. Руководство деятельностью Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории Малиновского сельского поселения осуществляет председатель. Состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории Малиновского сельского поселения утверждается постановлением Главы Малиновского сельского поселения.

5. В состав Комиссии могут входить представители органов государственной власти, органов государственного надзора, общественных объединений граждан, общественных объединений (ассоциаций и союзов) коммерческих и некоммерческих организаций.

6. Все члены Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории Малиновского сельского поселения осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

### **Глава 3. Регулирование землепользования на территории Малиновского сельского поселения**

#### **Статья 8. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности**

1. Земельные участки из земель, находящихся в 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 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 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 муниципальной собственности, за исключением случаев:

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

Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в 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.

#### **Статья 9. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности**

1. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в 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 Малиновского сельского поселения вправе устанавливать перечень случаев, когда предоставление находящихся в муниципальной собственности Малиновского сельского поселения 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 законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности 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.

Администрация 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 Администрацией 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 Администрацией 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 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 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.

7. 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 № 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).

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

1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 в соответствии с правилами, установленными статьей 32 Земельного кодекса Российской Федерации.

9. В случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с подпунктом 4 пункта 4 настоящей статьи, если иной порядок не установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

10. Решение Администрации 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.

11. 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.

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

13. В случае признания судом недействительным отказа в предоставлении земельного участка для строительства суд в своем решении обязывает Администрацию, предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.

14. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в Малиновском сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и Правилами землепользования и застройки, 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.

15. 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.

16. Земельный участок, предоставленный гражданину или юридическому лицу на праве собственности, может передаваться по соглашению с Администрацией в 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.

17. Соглашение, указанное в пункте 16 настоящей статьи, может предусматривать передачу в муниципальную собственность земельного участка, занятого объектами социально-культурного, коммунально-бытового назначения, объектами инженерной, транспортной инфраструктур, находящимися в частной собственности, одновременно с безвозмездной передачей в муниципальную собственность таких объектов.

18. Соглашение, указанное в пункте 16 или 17 настоящей статьи, должно предусматривать предоставление безвозмездно равноценного земельного участка взамен переданного в муниципальную собственность земельного участка.

19. Граждане или юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в Администрацию с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

20. Администрация по заявлению гражданина или юридического лица либо по обращению предусмотренного статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации исполнительного органа государственной власти обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются бесплатно соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от Администрации.

21. Администрация информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Граждане, общественные организации (объединения), религиозные организации и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения, религиозных организаций и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства.

22. Администрация информирует землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для муниципальных нужд находящихся соответственно в их пользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих земельных участков для

строительства. В случае, если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, Администрация информирует собственников этих земельных участков об их возможном выкупе. Порядок и условия предоставления такой информации могут быть установлены федеральными законами, законами Томской области.

23. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные Администрацией схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора.

В случаях, предусмотренных федеральным законом, допускается утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории органом государственной власти Томской области.

В случае предполагаемого изъятия, в том числе путем выкупа, земельного участка для муниципальных нужд к акту о выборе земельного участка также прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

24. Администрация принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

25. Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории либо об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

26. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

В случае осуществления собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка строительства на земельном участке или иного его улучшения после информирования о возможном изъятии, в том числе путем выкупа, земельного участка для муниципальных нужд собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на земельном участке или с иным его улучшением. В случае осуществления собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка строительства или осуществления иных улучшений земельного участка, расположенного в границах зарезервированных земель, после информирования указанных лиц о резервировании земель собственник такого земельного участка, землепользователь, землевладелец, арендатор такого земельного участка несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на таком земельном участке или с иным его улучшением.

В случае, если по истечении срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта решение о предоставлении земельного участка не было принято, лица, права которых были ограничены, вправе требовать возмещения от Администрации и принявших такое решение, понесенных убытков.

27. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд. В случае признания в судебном порядке недействительным решения о предварительном согласовании места размещения объекта Администрация и принявшие такое решение, возмещает гражданину или юридическому лицу расходы, понесенные ими в связи с

подготовкой документов, необходимых для принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

28. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.

29. Администрация, в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства. Для принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства Администрация запрашивает кадастровый паспорт земельного участка (его копию, сведения, содержащиеся в нем) в органе, осуществляющем кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости, если такой документ не представлен гражданином или юридическим лицом по собственной инициативе.

30. Условия предоставления земельных участков для муниципальных нужд должны предусматривать возмещение всех убытков, связанных с изъятием этих земельных участков у землепользователей, землевладельцев, расторжением или прекращением договоров их аренды. Условия могут также предусматривать права других лиц, обременяющие предоставляемые земельные участки, или предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации ограничения использования земельных участков.

31. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами Томской области, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами Малиновского сельского поселения.

32. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно для целей, предусмотренных правилами пункта 31 настоящей статьи, устанавливаются:

нормативными правовыми актами Малиновского сельского поселения - из земель, находящихся в собственности Малиновского сельского поселения.

33. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых бесплатно в случаях и в порядке, которые установлены законами Томской области, гражданам, имеющим трех и более детей, устанавливаются законами Томской области.

34. Для целей, не указанных в пунктах 31 и 33 настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

## **Статья 10. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности**

1. Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в 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 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 Администрация 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 Главой муниципального образования, а также разместить сообщение о приеме указанных заявлений на официальном сайте Малиновского сельского поселения <http://www.malinovskoe.tomsk.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - сеть «Интернет»).

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, Администрация, 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 указанными 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 11. Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в 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 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, 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 Земельным кодексом 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 стопятидесятой ставки рефинансирования 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 12. Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством**

1. Администрация обязана обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы обязаны:

принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений. Рассмотрению подлежат все заявки, поступившие до определенного указанными процедурами срока. Не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом;

уполномочить на управление и распоряжение земельными участками и иной недвижимостью специальный орган;

обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

2. Граждане, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в собственность или в аренду из земель, находящихся в муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, подают заявления в Администрацию.

3. В указанном в пункте 2 настоящей статьи заявлении должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

4. Администрация на основании указанного в пункте 2 настоящей статьи заявления либо обращения исполнительного органа государственной власти, предусмотренного статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом зонирования территорий в месячный срок со дня поступления указанных заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

5. Администрация в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка заявителю, указанному в пункте 4 настоящей статьи, и направляет ему копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

6. Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок со дня принятия указанного в пункте 5 настоящей статьи решения.

### **Статья 13. Общие положения о резервировании земельных участков для муниципальных нужд**

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации, из земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, а также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения, 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 Малиновского сельского поселения, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд Малиновского сельского поселения могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности Малиновского 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.

#### **Статья 14. Изъятие земель для муниципальных нужд**

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;  
2) размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- автомобильные дороги межмуниципального и местного значения;

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, в случаях, установленных законами Томской области.

2. Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд устанавливается статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

4. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

5. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

6. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

7. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета Малиновского сельского поселения.

8. При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

9. Порядок возмещения убытков собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, устанавливается Правительством Российской Федерации.

10. При определении размера убытков, причиненных арендаторам, учитываются:

1) убытки, которые арендаторы земельных участков несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, арендная плата, уплаченная по договору аренды за период после изъятия земельного участка;

2) стоимость права на заключение договора аренды земельного участка (в случае его заключения на торгах).

11. При определении размера убытков, причиненных собственникам, пользователям, владельцам и арендаторам земельных участков их временным занятием, учитываются:

1) убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода;

2) расходы, связанные с временным занятием земельных участков.

12. При определении размера убытков, причиненных указанным выше лицам в результате деятельности других лиц, повлекшей ухудшение качества земель, учитываются убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также затраты на проведение работ по восстановлению качества земель.

### **Статья 15. 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 иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Томской области и актом органа местного самоуправления 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 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 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 16. 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 (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории Малиновского сельского поселения.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом Малиновского сельского поселения и (или) нормативными правовыми актами Совета с учетом положений статьи 33 настоящих Правил.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории Малиновского сельского поселения осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе муниципального образования.

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций Глава муниципального образования в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Малиновского сельского поселения <http://www.malinovskoe.tomsk.ru> сети «Интернет».

5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в настоящие Правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно

разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

7. 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.

### **Статья 17. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории Малиновского сельского поселения заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Уставом Малиновского сельского поселения и (или) нормативными правовыми актами Совета с учетом положений, предусмотренных статьей 33 настоящих Правил.

5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории Малиновского сельского поселения осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе муниципального образования.

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

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

### **Статья 18. Муниципальный земельный контроль**

1. Муниципальный земельный контроль на территории Малиновского сельского поселения осуществляется в целях рационального и эффективного использования земель на территории Малиновского сельского поселения, обеспечения использования земель с соблюдением законодательства Российской Федерации, Томской области, настоящих Правил, нормативных правовых актов органов местного самоуправления и иных правовых актов, регулирующих вопросы землепользования на территории Малиновского сельского поселения.

2. Объектом муниципального земельного контроля являются земельные участки на территории Малиновского сельского поселения и правоотношения, связанные с их предоставлением, изъятием и использованием.

3. Муниципальный земельный контроль на территории Малиновского сельского поселения осуществляется лицом, уполномоченным Администрацией на осуществление муниципального земельного контроля лицом – муниципальным инспектором (далее – муниципальный инспектор), назначаемым на должность Постановлением Администрации.

4. Муниципальный инспектор осуществляет муниципальный земельный контроль в форме проверок на основании распоряжения Главы муниципального образования. По результатам проведенной проверки, составляется акт проверки использования земельного участка.

5. Порядок и формы осуществления муниципального земельного контроля на территории Малиновского сельского поселения устанавливаются в соответствии с «Регламентом проведения проверок при осуществлении муниципального земельного контроля на территории Малиновского сельского поселения», утвержденным Постановлением Главы муниципального образования № 10 от 16.02.2011 года.

6. Муниципальные инспекторы и иные должностные лица Администрации в случае ненадлежащего исполнения (неисполнения) своих функций и служебных обязанностей при осуществлении муниципального земельного контроля на территории Малиновского сельского поселения несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **Глава 4. Планировка территории**

### **Статья 19. Назначение и виды документации по планировке территории**

1. Подготовка 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.

2. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом Российской Федерации, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

4. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

5. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

## **Статья 20. Проект планировки территории**

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

1) схему расположения элемента планировочной структуры;

2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

3) схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;



4) схему границ территорий объектов культурного наследия;  
5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;  
6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;  
7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

6. Пояснительная записка, указанная в части 4 настоящей статьи, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

3) иных вопросов планировки территории.

7. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании генерального плана Малиновского сельского поселения, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Томской области.

8. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

## **Статья 21. Проект межевания территории**

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется 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.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
  - 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
  - 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
  - 6) границы территорий объектов культурного наследия;
  - 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
  - 8) границы зон действия публичных сервитутов.
6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

## **Статья 22. Градостроительные планы земельных участков**

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- 1) границы земельного участка;
- 2) границы зон действия публичных сервитутов;
- 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

5. В составе градостроительного плана земельного участка, не указанного в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и в составе градостроительного плана земельного участка из земель, не указанных в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, указываются данные и информация, предусмотренные частью 3 настоящей статьи, за исключением информации, предусмотренной пунктом 4 части 3 настоящей статьи. В таком случае подготовка проектной документации объекта капитального строительства осуществляется на основании информации, указываемой в составе градостроительного плана земельного участка.

6. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Министерством регионального развития Российской Федерации.

### **Статья 23. Подготовка документации по планировке территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 8.1. статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Малиновского сельского поселения <http://www.malinovskoe.tomsk.ru> в сети «Интернет».

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Администрация осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. По результатам проверки Администрация принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе муниципального образования или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

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

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Уставом Малиновского сельского поселения и (или) нормативными правовыми актами Совета с учетом положений настоящей статьи.

7. Администрация направляет соответственно Главе муниципального образования подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

8. Глава муниципального образования с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Малиновского сельского поселения <http://www.malinovskoe.tomsk.ru> в сети «Интернет».

10. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой муниципального образования, Совет вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

11. Подготовка документации по планировке межселенных территорий на основании Правил землепользования и застройки межселенных территорий осуществляется на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования «Томский район» в соответствии с требованиями настоящей статьи.

12. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в Администрацию с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1-11 настоящей статьи и статьей 32 настоящих Правил, не требуется. Администрация в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Администрация предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

## **Статья 24. Развитие застроенной территории**

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается Администрацией по инициативе органа государственной власти Томской области, Администрации, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных Советом.

4. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

5. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи.

6. В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

7. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со статьей 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности Малиновского сельского поселения или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым Администрацией заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

9. Порядок организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории осуществляется в соответствии со статьей 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## **Глава 5. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

### **Статья 25. Инженерные изыскания**

1. Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

2. Виды работ по инженерным изысканиям, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по инженерным изысканиям могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами. Перечень видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, утверждается Министерством регионального развития Российской Федерации.

3. Лицами, выполняющими инженерные изыскания, являются застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или техническим заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям, предусмотренным частью 2 настоящей статьи.

4. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, о прогнозе их изменения, необходимых для разработки решений относительно такой территории;

2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих зданий, строений, сооружений, проектирования инженерной защиты таких объектов, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, их инженерной защиты, разработки решений о проведении профилактических и других необходимых мероприятий, выполнения земляных работ, а также для подготовки решений по вопросам, возникшим при подготовке проектной документации, ее согласовании или утверждении.

5. Результаты инженерных изысканий представляют собой документ о выполненных инженерных изысканиях, содержащий материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и отражающий сведения о задачах инженерных изысканий, о местоположении территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, о видах, об объеме, о способах и о сроках проведения работ по выполнению инженерных изысканий в соответствии с программой инженерных изысканий, о качестве выполненных инженерных изысканий, о результатах комплексного изучения природных и техногенных условий указанной территории, в том числе о результатах изучения, оценки и прогноза возможных изменений природных и техногенных условий указанной территории применительно к объекту капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции такого объекта и после их завершения и о результатах оценки влияния строительства, реконструкции такого объекта на другие объекты капитального строительства.

6. Необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объем и метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания застройщика или технического заказчика, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, их конструктивных особенностей, технической сложности и потенциальной опасности, стадии архитектурно-строительного проектирования, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, степени изученности указанных условий.

7. Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий, порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий с учетом потребностей информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации.

## **Статья 26. Проектная документация**

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

2. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

3. Виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по подготовке проектной документации могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

4. Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, организует и координирует работы по подготовке проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, вправе выполнять определенные виды работ по подготовке проектной документации самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным частью 3 настоящей статьи, и (или) с привлечением других соответствующих указанным требованиям лиц.

5. В случае, если работы по организации подготовки проектной документации объекта капитального строительства включены в указанный в части 4 статьи 55.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации перечень, лицо, осуществляющее подготовку проектной документации такого объекта капитального строительства, должно иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам по организации подготовки проектной документации.

6. Договором о подготовке проектной документации, заключенным застройщиком или техническим заказчиком с физическим или юридическим лицом, может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий. В этом случае указанное физическое или юридическое лицо осуществляет также организацию и координацию работ по инженерным изысканиям и несет ответственность за достоверность, качество и полноту выполненных инженерных изысканий. Этим договором также может быть предусмотрено обеспечение получения указанным физическим или юридическим лицом технических условий.

7. В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик обязан предоставить такому лицу:

1) градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

8. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического

обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

9. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

10. Администрация не позднее чем за тридцать дней до дня проведения соответствующих торгов, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для строительства, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение, а также о плате за технологическое присоединение к электрическим сетям.

11. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

12. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

13. В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;



- 3) архитектурные решения;
  - 4) конструктивные и объемно-планировочные решения;
  - 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
  - 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;
  - 7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
  - 8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;
  - 9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
  - 10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
  - 11) требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;
  - 12) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
  - 13) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;
  - 14) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.
14. Положения пункта 13 части 13 настоящей статьи не распространяются на проектную документацию объектов капитального строительства, утвержденную застройщиком (заказчиком) или направленную им на государственную экспертизу до дня вступления в силу Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ, и на отношения, связанные со строительством, с реконструкцией, капитальным ремонтом объектов капитального строительства в соответствии с указанной проектной документацией.
15. Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
16. В случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации на основании задания застройщика или технического заказчика в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.
17. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав и требования к содержанию разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на государственную экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

18. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

19. Не допускается требовать согласование проектной документации, заключение на проектную документацию и иные документы, не предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

## **Статья 27. Государственная и негосударственная экспертизы проектной документации**

1. Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, подлежат государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Результаты инженерных изысканий могут быть направлены на государственную экспертизу одновременно с проектной документацией или до направления проектной документации на государственную экспертизу.

3. Государственная экспертиза проектной документации и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Томской области, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными (бюджетными или автономными) учреждениями.

4. Предметом государственной экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

5. Срок проведения государственной экспертизы определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать три месяца.

6. Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

7. Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на негосударственную экспертизу.

8. Негосударственная экспертиза проектной документации и негосударственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся аккредитованными организациями на основании договора. Порядок проведения негосударственной экспертизы и порядок аккредитации организаций устанавливаются Правительством Российской Федерации.

## **Статья 28. Разрешение на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Разрешение на строительство выдается Администрацией по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных частями 5 и 6 статьи 51 Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

4. В случае, если разрешение на строительство объекта капитального строительства выдано до дня вступления в силу Федерального закона от 18.07.2011 № 224-ФЗ иными исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, чем органы, предусмотренные частями 5 и 6 статьи 51 Градостроительным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 18.07.2011 № 224-ФЗ), такое разрешение признается действительным. В этом случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, выдавшими разрешение на строительство.

5. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

6. Форма разрешения на строительство устанавливается Министерством регионального развития Российской Федерации.

7. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается в соответствии с частью 12 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

8. Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

9. Порядок выдачи разрешения на строительство установлен статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. Порядок выдачи разрешений на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства определен «Порядком оформления и получения разрешительной документации для строительства объектов недвижимости на территории муниципального образования «Малиновское сельское поселение», утвержденным Решением Совета Малиновского сельского поселения от 22.02.2012 №4.

## **Статья 29. Строительный контроль и государственный строительный надзор**

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

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

### **Статья 30. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

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

2. До 1 марта 2015 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдает Администрация.

4. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Министерством регионального развития Российской Федерации.

5. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлен статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

## **Глава 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

### **Статья 31. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам внесения изменений в генеральный план Малиновского сельского поселения**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту внесения изменения в генеральный план Малиновского сельского поселения, (далее - публичные слушания), с участием жителей Малиновского сельского поселения проводятся в обязательном порядке.

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом Малиновского сельского поселения и (или) нормативными правовыми актами Совета с учетом положений настоящей статьи.

3. Публичные слушания проводятся в каждом населенном пункте Малиновского сельского поселения. В случае внесения изменения в генеральный план в отношении части территории Малиновского сельского поселения публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории Малиновского сельского поселения, в отношении которой осуществлялась подготовка указанных изменений.

4. При проведении публичных слушаний в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территории населенных пунктов Малиновского сельского поселения могут быть разделены на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается законами Томской области исходя из требования

обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

5. В целях доведения до населения информации о содержании проекта внесения изменения в генеральный план Организатор публичных слушаний Малиновского сельского поселения в обязательном порядке организуют выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта внесения изменений в генеральный план Малиновского сельского поселения, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта внесения изменений в генеральный план на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

6. Участники публичных слушаний вправе представить Организатор публичных слушаний Малиновского сельского поселения изменения в свои предложения и замечания, касающиеся проекта внесения изменений в генеральный план, для включения их в протокол публичных слушаний.

7. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Малиновского сельского поселения <http://www.malinovskoe.tomsk.ru>, в сети «Интернет».

8. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Малиновского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом Малиновского сельского поселения и (или) нормативными правовыми актами Совета и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

9. Глава муниципального образования с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

- 1) о согласии с проектом внесения изменения в генеральный план и направлении его в Совет;
- 2) об отклонении проекта внесения изменения в генеральный план и о направлении его на доработку.

### **Статья 32. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам внесения изменений в настоящие Правила землепользования и застройки**

1. Публичные слушания по проекту внесения изменения в Правила землепользования и застройки проводятся Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории Малиновского сельского поселения в порядке, определяемом Уставом Малиновского сельского поселения и (или) нормативными правовыми актами Совета, в соответствии со статьей 30 и частями 2 и 3 настоящей статьи.

2. Продолжительность публичных слушаний по проекту внесения изменения в Правила землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

3. В случае подготовки изменений в Правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

### **Статья 33. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид**

**использования и предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно 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.

2. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории Малиновского сельского поселения направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

3. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории Малиновского сельского поселения свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования <http://www.malinovskoe.tomsk.ru> в сети «Интернет».

5. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

**Статья 34. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и 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.

2. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

3. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в Администрацию свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Малиновского сельского поселения <http://www.malinovskoe.tomsk.ru> в сети «Интернет».

5. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом Малиновского сельского поселения и (или) нормативными правовыми актами Совета и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

## **Глава 7. Заключительные положения**

### **Статья 35. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Внесение изменений в настоящие Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

2. Основаниями для рассмотрения Главой муниципального образования вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки генеральному плану Малиновского сельского поселения, схеме территориального планирования муниципального образования «Томский район», возникшее в результате внесения в такой генеральный план или схему территориального планирования муниципального образования «Томский район» изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории Малиновского сельского поселения направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Томской области в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального образования «Томский район» в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать

функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления Малиновского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории Малиновского сельского поселения, межселенных территориях;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил землепользования и застройки 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.

4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории Малиновского сельского поселения в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе муниципального образования.

5. Глава муниципального образования с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории Малиновского сельского поселения, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Глава муниципального образования не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта внесения изменения в Правила землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте Малиновского сельского поселения <http://www.malinovskoe.tomsk.ru> в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

7. Администрация осуществляет проверку проекта внесения изменения в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории Малиновского сельского поселения, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Малиновского сельского поселения, схеме территориального планирования муниципального образования «Томский район», схеме территориального планирования Томской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной в части 7 настоящей статьи проверки Администрация направляет проект внесения изменения в Правила землепользования и застройки Главе муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории Малиновского сельского поселения на доработку.

9. Глава муниципального образования при получении от Администрации проекта внесения изменения в Правила землепользования и застройки принимает решение о



проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

10. Публичные слушания по вопросу внесения изменения в Правила землепользования и застройки проводятся в соответствии со статьей 31 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменения в Правила землепользования и застройки Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории Малиновского сельского поселения с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект внесения изменения в Правила землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе муниципального образования. Обязательными приложениями к проекту внесения изменения в Правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава муниципального образования в течение десяти дней после представления ему проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет или об отклонении проекта внесения изменения в Правила землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Совет по результатам рассмотрения проекта внесения изменения в Правила землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить изменения в Правила землепользования и застройки или направить данный проект Главе муниципального образования на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

14. Изменения в Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Малиновского сельского поселения <http://www.malinovskoe.tomsk.ru> в сети «Интернет».

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

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

### **Статья 36. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**

1. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, разрешения на строительство которых выданы до вступления в силу настоящих Правил. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, признаются действительными.

2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства допускается в соответствии с видами разрешенного использования, предусмотренными градостроительным регламентом, устанавливаемым для каждой территориальной зоны.

3. Земельные участки и объекты капитального строительства могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случая, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

4. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства могут производиться только с целью приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия.

5. Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

### **Статья 37. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а так же должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Томской области и муниципальными нормативно-правовыми актами Малиновского сельского поселения.

## **РАЗДЕЛ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

### **Глава 8. Карта градостроительного зонирования**

#### **Статья 38. Карта градостроительного зонирования МО «Малиновское сельское поселение»**

1. Карта градостроительного зонирования (приложение 1) выполнена на основании Генерального плана МО «Малиновское сельское поселение» на всю территорию муниципального образования.

2. Карта градостроительного зонирования МО «Малиновское сельское поселение» представляет собой чертёж с отображением границ МО «Малиновское сельское поселение», населенных пунктов, территориальных зон, земель на которые градостроительный регламент не устанавливается.

#### **Статья 39. Порядок установления территориальных зон**

1. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

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

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам населенных пунктов в пределах МО «Малиновское сельское поселение»;
- 6) естественным границам природных объектов;
- 7) иным границам.

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

#### **Статья 40. Перечень территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования**

1. С целью создания наиболее благоприятной среды проживания в МО «Малиновское сельское поселение» настоящими Правилами предусмотрено градостроительное зонирование территории на определенное число территориальных зон. Для всех видов зон устанавливаются градостроительные регламенты, где прописываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. На карте градостроительного зонирования территории МО «Малиновское сельское поселение» выделены следующие виды территориальных зон:

##### **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

- Ж-1 Зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами в 4-5 этажей
- Ж-2 Зона малоэтажной жилой застройки с земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства

##### **ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

- О-1 Зона центра
- О-2 Зона размещения объектов образования
- О-3 Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты

##### **РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**

- Р-1 Спортивно-оздоровительная зона
- Р-2 Зона размещения объектов рекреации и туризма

##### **ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

- СХ-1 Зона размещения садовых и дачных участков
- СХ-2 Зона размещения сельскохозяйственных угодий в границах населенных пунктов

##### **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

- П-1 Зона размещения промышленно-коммунальных объектов, объектов с/х производства

##### **ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

- Т-1 Зона сооружений и коммуникаций внешнего транспорта
- Т-2 Зона сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта

ИС Зона инженерно-технических сооружений, сетей и коммуникаций

**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

С-1 Зона кладбища

С-2 Зона зеленых насаждений специального назначения

С-3 Зона размещения пунктов перегруза ТБО

**Статья 41. Перечень зон с особыми условиями использования территории, выделенных на Карте градостроительного зонирования**

1. На Карте градостроительного зонирования МО «Малиновское сельское поселение», выделены следующие зоны с особыми условиями использования территории, а также иные территории с установленными ограничениями.

***Зоны с особыми условиями использования территории:***

- Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы
- Зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
- Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов
- Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры
- Санитарный разрыв от объектов трубопроводного транспорта
- Охранная зона железной дороги

***Иные территории с установленными ограничениями:***

- Территория объектов культурного наследия
- Территории нормативного недропользования
- Защитные леса
- Береговая полоса водных объектов общего пользования
- Придорожные полосы автомобильных дорог вне границ населённого пункта

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

3. После разработки и утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия расположенных в границах МО «Малиновское сельское поселение», в настоящие Правила вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, относящихся к использованию земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры.

## **РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### **Глава 9. Градостроительные регламенты и порядок их применения**

#### **Статья 42. Порядок применения градостроительных регламентов**

1. 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.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования МО «Малиновское сельское поселение»;

4) видов территориальных зон;

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

3. 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.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Томской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

8. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и

объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

9. Реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10. В случае, если использование указанных в части 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

#### **Статья 43. Правовой режим использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных за пределами границ населенных пунктов**

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

- 1) Земли сельскохозяйственного назначения.
- 2) Земли лесного фонда.
- 3) Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения.
- 4) Земли, покрытые поверхностными водами.

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

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

#### **Статья 44. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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

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

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

4. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 16 настоящих Правил.

5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

#### **Статья 45. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

2. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимается в соответствии с федеральными законами.

3. Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой МО «Малиновское сельское поселение», за исключением случаев изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид разрешенного использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство, а также случаев, когда разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства определяется в соответствии с проектом планировки территории, в границах которой расположены такие земельные участки и объекты капитального строительства, и статьей 4.1 Федерального закона №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», с учетом результатов публичных слушаний. Указанные публичные слушания организуются и проводятся в порядке, определенном уставом МО «Малиновское сельское поселение» и (или) нормативными правовыми актами Совета депутатов с учетом положений частей 3 - 10 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части соответствующих требований. В случае, если до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации один вид разрешенного использования объекта капитального строительства был изменен на другой вид такого использования в соответствии с законодательством, действовавшим на момент изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства, решение об изменении одного вида

разрешенного использования земельного участка, на котором расположен указанный объект, на другой вид разрешенного использования этого земельного участка, а также в случае изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид разрешенного использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство, принимается без проведения публичных слушаний при условии, что такой вид разрешенного использования земельного участка не противоречит его целевому назначению.

#### **Статья 46. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту**

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, сформированные на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон;

2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства объекты требуют установления санитарно-защитных зон:

а) выходящих за границы земельного участка, на территории которого расположен указанный объект - для жилых зон, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения;

б) выходящих за границы территориальной зоны, на территории которой расположен указанный объект - для остальных территориальных зон;

2. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Реконструкция указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального



строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае, если использование указанных в пункте 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

## **Статья 47. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон**

### **1. Зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами в 4-5 этажей (Ж-1)**

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

- многоэтажные многоквартирные жилые дома (4-5 этажей);
- малоэтажные многоквартирные жилые дома (2 – 4 этажа);
- блокированные жилые дома 2-3 этажа;
- объекты дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, детские сады, иные объекты дошкольного воспитания и многопрофильные учреждения дополнительного образования (музыкальные, художественные, хореографические школы, станции юных техников и т.п.)
- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и коммунально-бытового назначения
- объекты здравоохранения.

#### **2. Условно разрешенные виды использования:**

- объекты профессионально-технического и специального образования;
- объекты культуры (выставочные залы, библиотеки, кинотеатры, клубные помещения и т.п.);
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации;
- ветлечебницы без содержания животных, ветеринарные аптеки;
- культовые объекты;
- гостиницы
- физкультурно-оздоровительные сооружения (спортивные залы, бассейны)

#### **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- объекты органов внутренних дел;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка;
- объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
- общежития;
- кредитно-финансовые учреждения, банки;
- парковки перед объектами обслуживания;
- офисы, конторы организаций, административные здания и помещения;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых

- автомобилей (сезонного характера), по расчету строительных норм и правил
- подземные и полуподземные, многоэтажные автостоянки для индивидуальных легковых автомобилей вместимостью до 300 машино-мест;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- аллеи, скверы, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- общественные туалеты с кабинками для инвалидов-колясочников;
- индивидуальные гаражи маломобильных групп населения;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки для сбора мусора, хозяйственные площадки;
- площадки для выгула собак.

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

- 1) Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
- 2) Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
- 3) Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если иное значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений:
  - 3.1. Расположенных на застроенных территориях:  
фоновая застройка - не выше средней высоты существующих зданий в квартале, доминанты - не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале;  
при комплексной реконструкции квартала - для данной зоны не устанавливается.
  - 3.2. Расположенных на вновь осваиваемых территориях - для данной зоны не устанавливается.
- 4) Плотность застройки территории: существующей застройки – не менее 350 чел/га; проектируемой застройки – не более 420 чел/га.
- 5) Максимальная общая площадь объекта капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений) на территории земельных участков - 2000 кв. м.
- 6) При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.
  - Строительство крытых стоянок для хранения легковых автомобилей индивидуальных владельцев на территории микрорайонов осуществляется в виде многоэтажных зданий или подземно-надземного типа, с соблюдением установленных нормативов.

- Высота индивидуальных гаражей маломобильных групп населения не выше 3-х метров.
- Для создания выразительной, благоустроенной среды в жилой застройке необходимо предусматривать размещение художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением при строительстве долговечных отделочных материалов, допускающих механическую чистку, уборку и надлежащее содержание в процессе эксплуатации.
- Покрытие тротуаров основных пешеходных дорожек во всей застройке, в т.ч. внутриквартальной и внутримикрорайонной, на бульварах, в скверах, на территориях перед общественными зданиями должно выполняться материалами с повышенной степенью долговечности.
- Предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
- Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5 м.

## **2. Зона малоэтажной жилой застройки с земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства (Ж-2)**

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

- Индивидуальные жилые дома на одну семью – 1-3 этажа (включая мансардный) с придомовым участком до 0,15 га;
- объекты дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- объекты здравоохранения;

### **2. Условно разрешенные виды использования:**

- многоквартирные жилые дома 2-4 этажа, включая мансардный;
- малоэтажные блокированные жилые дома (2-3 этажа, включая мансардный);
- офисы, конторы организаций, административные здания и помещения;
- ветлечебницы без содержания животных;
- учреждения среднего и специального профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
- физкультурно-оздоровительные сооружения (бассейны, спортивные залы);
- временные сооружения торговли и обслуживания населения;
- культовые объекты;
- небольшие гостиницы;
- открытые автостоянки для индивидуальных легковых автомобилей.

### **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- отделения, участковые пункты милиции;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- отделения банков;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты социального и коммунально-бытового назначения;
- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации

жилых домов;

- встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на земельный участок, а для жилых домов коттеджного типа - на 2 транспортных средства на 1 земельный участок
- для жилых домов коттеджного типа бани, сауны при условии канализования стоков;
- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей, хозяйственные постройки (для коттеджей);
- строения для содержания домашнего скота и птицы (при условии соблюдения санитарных норм);
- объекты торговли, общественного питания;
- парковки перед объектами обслуживания;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- аллеи, скверы;
- площадки для сбора мусора;
- площадки для выгула собак с элементами озеленения.

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

- Плотность застройки территории не менее 50 чел/га.
- Площадь участка для жилых домов коттеджного типа (включая площадь застройки) минимальная 0,1 га, максимальная 0,15 га.
- Жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красной линии улиц и проездов должно быть не менее 5 м.
- Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние домовладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.
- Минимальные расстояния от границ землевладения до строений, а также между строениями:

от границ соседнего участка до:

- основного строения – 3 м;
- хозяйственных и прочих строений – 1 м;
- открытой стоянки – 1 м;
- отдельно стоящего гаража – 1 м.
- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; от других построек (бани гаражи и др.) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м; среднерослых – 2 м; от кустарника – 1 м;
- от изолированного наружного входа в помещения для скота и птицы до входа в дом – 7 м;

от жилых строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства», расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

- Застройка кварталов жилищного строительства должна производиться строго при соблюдении красных линий, установленных проектами планировок территорий.
- Запрещается выносить капитальные пристройки за исключением крылец, опор козырьков, балконов за линии регулирования застройки, установленные проектами планировки.
- Предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
- Ограждения земельных участков индивидуальных жилых домов со стороны улиц должны быть единообразными.

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

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

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

## **Статья 48. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон**

### **1. Зона центра (О–1)**

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

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

закусочные, бары);

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

## **2. Условно разрешенные виды использования:**

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

## **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- парковки перед объектами обслуживания;
- для жилых единиц площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- аллеи, скверы, бульвары, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;
- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации зданий;
- общественные туалеты, в т.ч. с кабинками для инвалидов-колясочников.

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

- Требования к территории повышенные, в связи с градостроительной значимостью территории, приоритет - индивидуальное проектирование объектов.
- Этажность проектируемых зданий устанавливается путем проработки объемно-пространственной композиции.
- Расчетные показатели обеспеченности и размеры земельных участков объектов общественного назначения принимаются в соответствии с

Местными нормативами градостроительного проектирования.

- В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно требованиям СП 31-102-99 «Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов», СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»).
- Процент застройки земельных участков, занятых общественными зданиями не менее 50 %.
- застройка должна производиться строго при соблюдении красных линий, установленных проектами планировок территорий.
- Покрытие тротуаров основных пешеходных дорожек во всей застройке, в том числе на бульварах, в скверах, на территориях перед общественными зданиями должно выполняться материалами с повышенной степенью долговечности.
- Предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
- Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качество элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а так же достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площади участка).
- Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5м.

## **2. Зона размещения объектов образования (О-2)**

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

- детские дошкольные учреждения
- средние учебные заведения
- многопрофильные учреждения дополнительного образования, требующие выделения обособленного участка
- общежития, связанные с образованием
- школы-интернаты

### **2. Условно разрешенные виды использования:**

- временные торговые объекты
- культовые объекты

### **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- медицинские учреждения локального значения (пункты оказания первой медицинской помощи, медицинские кабинеты)
- аптеки
- спортивно-оздоровительные сооружения;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- предприятия общественного питания
- объекты инженерной инфраструктуры;
- гаражи ведомственных легковых а\м специального назначения
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых а\м

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

- Застройка должна производиться строго при соблюдении красных линий, установленных проектами планировок территорий.
- Плотность застройки max -25%.
- Покрытие тротуаров основных пешеходных дорожек, в том числе на бульварах, в скверах, на территориях перед зданиями должно выполняться материалами с повышенной степенью долговечности.
- Предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
- Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5 м.

**3. Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты (О-3)**

**1. Основные виды разрешенного использования:**

- больницы;
- консультативно-диагностические центры;
- диспансеры;
- поликлиники;
- родильные дома;
- станции скорой медицинской помощи;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- санатории;
- медицинские учреждения локального значения (пункты оказания первой медицинской помощи, медицинские кабинеты);
- центры Госсанэпиднадзора;
- станции санитарно-эпидемиологические;
- учреждения социальной защиты, требующие выделения обособленного участка, хосписы;
- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка, приюты, ночлежные дома;
- раздаточные пункты молочной кухни;
- аптеки.

**2. Условно разрешенные виды использования:**

- торговые объекты торговой площадью до 100 м<sup>2</sup>;
- культовые объекты.

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- научно-исследовательские организации;
- гаражи ведомственных легковых а/м специального назначения;
- парковки;
- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации зданий.

**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.
- Плотность застройки max -25%.
- Покрытие тротуаров основных пешеходных дорожек, в том числе на бульварах, в скверах, на территориях перед зданиями должно выполняться материалами с повышенной степенью долговечности.
- Предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
- Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5 м.

**Статья 49. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях рекреационных зон**

**1. Спортивно-оздоровительная зона (Р-1)**

**1. Основные виды разрешенного использования:**

- спортивно-зрелищные сооружения;
- специальные спортивно-развлекательные сооружения;
- лыжные спортивные базы;
- плавательные бассейны;
- спортивные залы, стадионы;
- физкультурно-оздоровительные сооружения.

**2. Условно разрешенные виды использования:**

- временные торговые объекты;
- культовые объекты.

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

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

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

- Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки территории.
- Предусматривать бордюрное обрамление газонов, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда

детских и инвалидных колясок.

- Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5м.

## **2. Зона размещения объектов рекреации и туризма (Р-2)**

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

- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма;
- летние: театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры;
- универсальные спортивно-зрелищные, физкультурно-оздоровительные сооружения, развлекательные комплексы;
- пляжи;
- лодочные станции, водно-спортивные базы при наличии лицензии на водопользование;
- аттракционы;
- многофункциональные учреждения культуры и искусства;
- музеи, выставочные залы, галереи;
- библиотеки, архивы, информационные центры, лектории.

### **2. Условно разрешенные виды использования:**

- больницы, госпитали общего типа;
- станции скорой помощи;
- кемпинги;
- мотели;
- гостиницы, дома приема гостей;
- информационные туристические центры;
- объекты обслуживания;
- кредитно-финансовые учреждения;
- отделения, участковые пункты милиции;
- торговля, предприятия общественного питания;
- временные объекты торговли;
- банно-оздоровительные комплексы;
- автостоянки для туристических автобусов;
- специально оборудованные места для пикников, костров;
- культовые объекты;
- временные объекты общественного питания;
- сезонные (устанавливаемые на летний период) объекты обслуживания населения.

### **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- жилые дома для обслуживающего персонала;
- рестораны, кафе, бары;
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- парковки перед объектами обслуживания;

- общественные туалеты, в т.ч. с кабинками для инвалидов-колясочников;
- объекты инженерной инфраструктуры.

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

- Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.
- Строительство разрешается при условии минимального воздействия на окружающую среду с целью создания привлекательных мест для отдыхающих при сохранении характера и природных особенностей окружающего ландшафта.
- Расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- Расстояние от границ земельных участков санаторно-курортных и оздоровительных учреждений следует принимать до жилой застройки, автомобильных дорог, садоводческих товариществ в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- Рациональное использование территории в целях обеспечения сохранности природно-ландшафтных ресурсов.
- Ограничение движения транспорта и полное исключение транзитных потоков.
- Покрытие дорог должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.

**Статья 50. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях зон сельскохозяйственного использования**

**1. Зона размещения садовых и дачных участков (СХ-1)**

**1. Основные виды разрешенного использования:**

- садовые дома;
- дачи;
- садово-огородные участки, сады, огороды, палисадники;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- отделения, участковые пункты милиции;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- магазины товаров первой необходимости;
- предприятия общественного питания;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- открытые автостоянки для временного хранения автотранспорта (вахтовые, грузовые и легковые машины);
- зеленые насаждения;

- некапитальные объекты, разрешенные к размещению в границах зон затопления паводком 1% обеспеченности в соответствии с действующими нормативами.

**2. Условно разрешенные виды использования:**

- многоквартирные блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками;
- отдельно стоящие жилые дома 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.

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- водозаборы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- помещения для охраны коллективных садов;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
- офисы, конторы организаций;
- площадки для мусоросборников;
- противопожарные водоемы;
- 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 планировок территорий.
- Предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
- Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5 м.

**2. Зона сельскохозяйственных угодий в границах населенных пунктов (СХ-2)**

**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 51. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон**

**1. Зона размещения промышленно-коммунальных объектов, объектов с\х производства III класса вредности (СЗЗ – 300 м) (П-1)**

**1. Основные виды разрешенного использования:**

- промышленные и коммунально-складские предприятия III и ниже классов вредности
- объекты сельскохозяйственного производства;
- перерабатывающие предприятия;
- в примагистральной полосе производственной зоны возможно размещение объектов общественной застройки: предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- объекты складского назначения различного профиля IV-V класса вредности;
- объекты технической и инженерной инфраструктуры;
- автостоянки для специализированного автотранспорта;
- автостоянки для грузового и легкового автотранспорта;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия, автомойки;
- автосалоны;
- объекты пожарной охраны, пожарные депо.

**2. Условно разрешенные виды использования:**

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения,
- объекты торговли и бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), непосредственно связанные с обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологовические центры, пункты передержки животных;
- склады временного хранения утильсырья.

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

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

**2. Производственные зоны промышленно-коммунальных объектов IV-V, объектов с\х производства IV-V класса вредности (СЗЗ – 100-50 м) П-2**

**1. Основные виды разрешенного использования:**

- промышленные предприятия и коммунальные организации IV-V класса;
- объекты сельскохозяйственного производства;
- перерабатывающие предприятия;
- объекты складского назначения различного профиля IV-V класса вредности;
- объекты технической и инженерной инфраструктуры;
- сооружения для хранения транспортных средств;
- автостоянки для легкового транспорта;
- автостоянки для грузового автотранспорта;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- автосалоны;
- станция технического обслуживания автомобилей, автомойки;
- объекты пожарной охраны, пожарные депо.

**2. Условно разрешенные виды использования:**

- судебные и юридические органы;
- офисы и представительства;
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия
- изыскательские и проектные организации;
- культовые объекты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- рынки промышленных товаров;
- торговые комплексы;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), непосредственно связанные с обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- объекты бытового обслуживания;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- объекты органов внутренних дел;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологовические центры, пункты передержки животных.

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации;
- открытые стоянки для транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- автозаправочные станции;
- общественные туалеты, в т.ч. с кабинками для инвалидов-колясочников
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.

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

- Не допускается размещение объектов для проживания людей;
- Озеленение санитарно-защитной зоны не менее 60% площади;
- Допускается устройство глухих каменных и бетонных ограждений территорий предприятий высотой до 2,5 метров.
- Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.
- Предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения

удобного проезда детских и инвалидных колясок.

- Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5м.

## **Статья 52. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях зон транспортной и инженерной инфраструктур**

### **1. Зона сооружений и коммуникаций внешнего транспорта (Т-1)**

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

- железнодорожный вокзал;
- устройство улиц, прокладка инженерных коммуникаций
- автовокзал
- автобусные парки
- автозаправочные станции
- станция технического обслуживания автомобилей, автомойки
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны

#### **2. Условно разрешенные виды использования:**

- офисы, конторы
- объекты связи
- мотели
- складские объекты
- пожарные части
- магазины специализированные
- торговые павильоны
- некапитальные объекты общественного питания
- временные торговые объекты

#### **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- гостиницы, дома приема гостей;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- парковки перед объектами обслуживания;
- общественные туалеты, в т.ч. с кабинками для инвалидов-колясочников

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

- 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.



## **2. Зона сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта (Т-2)**

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

- существующие и проектируемые магистрали для движения общественного транспорта;
- устройство улиц, прокладка инженерных коммуникаций;
- объекты дорожного сервиса;
- гаражи для хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- станции технического обслуживания, автомойки;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- магазины;
- предприятия общественного питания.

### **2. Условно разрешенные виды использования:**

- торговые объекты;
- культовые объекты.

### **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- АЗС;
- остановочные павильоны, места для остановки транспорта – местные уширения, карманы;
- парковки перед объектами обслуживания;
- общественные туалеты, в т.ч. с кабинками для инвалидов-колясочников
- объекты инженерной инфраструктуры;
- защитные зеленые полосы;
- элементы внешнего благоустройства.

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

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

## **3. Зона инженерно-технических сооружений, сетей и коммуникаций (ИС)**

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

- водозаборные сооружения;
  - водопроводные очистные сооружения;
  - насосные станции;
  - станция аэрации;
  - канализационные очистные сооружения;
  - отстойники;
  - сооружения энергообеспечения;
  - прокладка инженерных коммуникаций.
2. *Условно разрешенные виды использования:*
- парковки.
3. *Параметры:*
- Все проезды и проходы должны быть асфальтированы или замощены.
  - Озеленение – не менее 20%

## **Статья 53. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения**

### **1. Зона кладбища (С-1)**

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

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

#### **2. Условно разрешенные виды использования:**

- аптеки;
- участковые пункты милиции;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- оранжереи;
- парковки.

#### **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

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

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

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

принимаются 0,24 га на 1 тыс. чел.

- Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории на основании технического решения.

## **2. Зона зеленых насаждений специального назначения (С-2)**

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

- зеленые насаждения;
- объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами;
- площадки для выгула собак.

### **2. Условно разрешенные виды использования:**

- объекты бытового обслуживания;
- автостоянки;
- станции технического обслуживания автомобилей, автомойки.

### **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

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

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

- Площадь зеленых насаждений должна составлять не менее 60%.

## **3. Зона размещения свалок и пунктов перегруза ТБО (С-3)**

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

- свалка ТБО;
- пункт перегруза ТБО;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

### **2. Условно разрешенные виды использования:**

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;

### **3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

- Рекультивацию полигонов осуществлять по утвержденным проектам, на основании технического решения.
- Озеленение территории породами деревьев, способствующих рекультивации почв и созданию нормальной лесной подстилки.

## **Статья 54. Градостроительные регламенты. Состав, назначение и требования к использованию территорий общего пользования**

1. Территории общего пользования представлены ландшафтными территориями в границах населенных пунктов, вне функциональных зон, а также территориями,

находящимися в ведении МО «Малиновское сельское поселение». Территории общего пользования предназначены для поддержания баланса открытых и застроенных пространств при использовании территорий МО «Малиновское сельское поселение». Территория общего пользования или ее части может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в настоящие Правила.

Последующее использование территории общего пользования 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.

2. Действие градостроительного регламента на территории общего пользования не распространяется.

### **Статья 55. Градостроительные регламенты. Общие требования в части предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Иные показатели**

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- максимальное или минимальное количество этажей или/и максимальная или минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка;
- максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков;
- максимальные выступы за красную линию ступеней и приямков;
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки;
- минимальная доля озеленения территории земельных участков.
- минимальное количество машиномест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;
- минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков;
- иные показатели.

2. В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящем разделе, и частные требования, относящиеся каждой из выделенных территориальных зон в отдельности.

3. В числе общих требований к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

#### 3.1. Ширина в красных линиях:

- магистральных улиц и дорог от 25 до 70 м;

- жилых улиц от 14 до 28 м;
- односторонних улиц от 11 до 18 м.
- остальных улиц и проездов от 9 до 14 м.

### 3.2. Минимальные отступы:

#### 3.2.1. В зоне Ж-2:

- от индивидуальных домов до красных линий улиц не менее 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее 5 м.
- до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям: от домов не менее 3 м, от других построек (бани, гаража и др.) не менее 1м, от стволов высокорослых деревьев не менее 4 м, среднерослых – 2 м, от кустарника – 1м.
- расстояние между индивидуальными жилыми домами, расположенными на соседних участках не менее 6 метров;
- расстояние от вспомогательных (хозяйственных) построек: гаража, бани, летней кухни, теплицы, расположенных на приусадебном участке, до жилых домов, расположенных на соседних участках - не менее 6 м; от строений для содержания птицы и скота, выгулов, надворных уборных – 15 м.

3.2.2. В остальных зонах от всех зданий до красных линий магистральных улиц всех типов не менее 5 м.

3.2.3. Выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков не допускаются более 2,0 м и ниже 3,0 м от уровня земли.

3.2.4. Выступы за красную линию ступеней и прямков не допускаются, за исключением случаев реконструкции объектов, но не более чем на 1,5 м, при условии организации беспрепятственного движения пешеходов.

3.2.5. При рекультивации застроенных территорий допускается размещение встроенно-пристроенных и пристроенных объектов, а также объектов общественного назначения по красным линиям, за исключением зоны Ж-2..

### 3.3. Общие требования в части озеленения территории земельных участков:

3.3.1. К озелененным территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках, относятся части участков, которые не застроены строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом покрыты зелеными насаждениями (цветники, газоны, покрытые кустарниками, высокоствольными растениями и т.п.), водоемами, пляжами, детскими и спортивными площадками, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке или в квартале.

3.3.2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками.

3.3.3. Доля озелененных территорий для иных объектов в указанных зонах (кроме садов и скверов) не устанавливается, при этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения в соответствии с действующими нормами. Доля озелененных территорий парков, садов, скверов - 70%.

3.3.4. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 кв. м.

3.3.5. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорционально общей площади зданий или помещений разного назначения.

3.3.6. При застройке земельных участков, расположенных вне рекреационных зон и примыкающих к лесам, лесопаркам, садам и паркам в пределах доступности не более 300 метров, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30%.

3.3.7. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиН и иными действующими нормативными техническими документами.

3.4. Общие требования в части размещения машиномест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:

3.4.1. Система организации хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков может предусматривать следующие виды хранения:

хранение в капитальных гаражах - стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);

хранение в гаражах - стоянках из сборно-разборных конструкций (объект движимого имущества);

временное хранение на открытых охраняемых и неохранных стоянках.

3.4.2. Площади машиномест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета 25 кв. м (с учетом проездов), при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 18,0 кв. м на автомобиль.

3.4.3. Минимальное количество машиномест для временного хранения индивидуального автотранспорта на открытых стоянках на территории земельных участков следует принимать по нормам СП42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*).

3.4.4. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машиномест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

3.4.5. При условии соответствия действующим нормативам количества стояночных мест в границах квартала до 30% от установленного настоящими Правилами минимального количества машиномест для хранения индивидуального транспорта на земельных участках могут размещаться на стоянках-спутниках (на соседних участках) либо для жилых домов - в пределах пешеходной доступности не более 800 м (в районах реконструкции - не более 1500 м).

3.5. Общие требования в части размещения погрузочно-разгрузочных площадок на территории земельных участков:

3.5.1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельного участка.

3.5.2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 60 кв. м на одно место.

3.5.3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета 1 место для объектов общей

площадью от 500 кв. м до 2 тыс. кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 5 тыс. кв. м общей площади объектов.

3.5.4. Требования по минимальному количеству мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков, указанные в п. 3.5.3, относятся к вновь строящимся объектам следующих видов разрешенного использования: объекты торговли, объекты общественного питания, промышленные объекты, складские объекты, предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

4. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 33 настоящих Правил.

### **Статья 56. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах водоохранных зон, прибрежных защитных полос**

На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности 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.

Согласно Водному кодексу Российской Федерации на территории водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) 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.

В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещаются:

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

В границах водоохранных 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.

### **Статья 57. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения**

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее – ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-

эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02". При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством.

3. Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 режим ЗСО включает в себя:

3.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения.

3.1.1. Мероприятия по первому поясу:

3.1.1.1. 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.

3.1.1.2. 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.

3.1.1.3. 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.

3.1.1.4. Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

3.1.1.5. 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.

3.1.2. Мероприятия по второму и третьему поясам.

3.1.2.1. Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

3.1.2.2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами Роспотребнадзора.



3.1.2.3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

3.1.2.4. 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 органов Роспотребнадзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

3.1.2.5. 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.

3.1.3. Мероприятия по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

3.1.3.1. Не допускаются:

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.

3.1.3.2. Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

3.2. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения.

3.2.1. Мероприятия по первому поясу:

3.2.1.1. На территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения.

3.2.1.2. 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.

3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО:

3.2.2.1. Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с органами Роспотребнадзора.

3.2.2.2. 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.

3.2.2.3. Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающего гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

3.2.2.4. Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с Роспотребнадзором лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

3.2.2.5. Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение Роспотребнадзора.

3.2.2.6. При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов, оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

### 3.2.3. Мероприятия по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

3.2.3.1. 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 Роспотребнадзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

3.2.3.2. 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.

3.2.3.3. Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

3.2.3.4. 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.

3.2.3.5. 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.

3.2.3.6. 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.

3.2.3.7. В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

### 3.3. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

3.3.1. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

3.3.2. Не допускаются прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

4. В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» ширина санитарно-защитной полосы водоводов питьевого назначения по обе стороны от крайних линий водопровода составляет:

1) при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1000 мм;

2) при наличии грунтовых вод – не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно-защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

5. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод (уборные, помойные ямы, навозохранилища, приемники мусора и др.).

На участках водоводов, где полоса граничит с указанными загрязнителями, следует применять пластмассовые или стальные трубы.

Запрещается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, сельскохозяйственных полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

6. В соответствии с СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» ширина санитарно-защитной полосы водоводов не питьевого назначения, проходящих по незастроенной территории, от крайних водоводов составляет:

1) при прокладке в сухих грунтах – не менее 10 м при диаметре до 1000 мм и не менее 20 м при больших диаметрах;

2) при прокладке в мокрых грунтах – не менее 50 м независимо от диаметра.

При прокладке водоводов по застроенной территории ширина полосы по согласованию с органами санитарно-эпидемиологической службы может быть уменьшена.

7. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

### **Статья 58. Градостроительные регламенты. 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.

2. 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.

3. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) на территории 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 санитарно-защитных зон 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 санитарно-защитных зон 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 санитарно-защитной зоны 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 II и III классов - не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более, - не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

### **Статья 59. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях охранных зон объектов инженерной инфраструктуры**

1. 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».

2. Охранные зоны устанавливаются для всех объектов электросетевого хозяйства:

- 1) вдоль воздушных линий электропередачи;
- 2) вдоль подземных кабельных линий электропередачи;
- 3) вдоль подводных кабельных линий электропередачи;
- 4) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.).

3. Границы охранной зоны в отношении отдельного объекта электросетевого хозяйства определяются организацией, которая владеет им на праве собственности или ином законном основании.

4. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

1) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

2) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

3) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

4) размещать свалки;

5) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

5. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 5 настоящих Правил, запрещается:

1) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

2) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

3) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

6. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

1) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

2) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

4) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

5) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

6) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

7) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

8) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

9) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

7. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 9 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

1) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

2) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

3) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

8. На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радификации устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

– для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радификации, 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 радификации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

– для морских кабельных линий связи и для кабелей связи при переходах через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) - в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы морского кабеля на 0,25 морской мили с каждой стороны или от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) 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.

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.

Требования к прохождению трасс линий связи и радиофикации, требования к охране линий и сооружений связи и радиофикации определяются постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации».

9. В границах придорожных полос автомобильных дорог в соответствии с положениями Федерального закона «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги:

- строительство, реконструкция автомобильной дороги, объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса;

- установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории тепловых сетей устанавливаются на основании СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети»; СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

11. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории сетей канализации, а также общегородских коллекторов инженерных коммуникаций устанавливаются в соответствии с СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

## **Статья 60. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях охранных зон магистральных трубопроводов**

1. Для магистральных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов) устанавливаются охранные зоны.

2. Способы прокладки магистральных трубопроводов, характеристики охранных зон, ограничения охранных зон и другие параметры устанавливаются в соответствии с Постановлением Госгортехнадзора Российской Федерации № 9 от 22.04.1992 «Правила охраны магистральных трубопроводов».

3. В охранных зонах трубопроводов запрещается:

- а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-



измерительные пункты;

б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

д) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралями, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;

е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

4. В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

а) возводить любые постройки и сооружения;

б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;

в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта. Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Едиными правилами безопасности при взрывных работах.

е) производить геологосъемочные, геолого - разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

5. Предприятиям трубопроводного транспорта разрешается:

а) подъезд в соответствии со схемой проездов, согласованной с землепользователем, автомобильного транспорта и других средств к трубопроводу и его объектам для обслуживания и проведения ремонтных работ;

б) устройство в пределах охранной зоны шурфов для проверки качества изоляции трубопроводов и состояния средств их электрохимической защиты от коррозии и производство других земляных работ, необходимых для обеспечения нормальной эксплуатации трубопроводов, с предварительным (не менее чем за 5 суток до начала работ) уведомлением об этом землепользователя;

в) вырубка деревьев при авариях на трубопроводах, проходящих через лесные угодья, с последующим оформлением в установленном порядке лесорубочных билетов и с очисткой мест от порубочных остатков.

**Статья 61. Градостроительные регламенты. 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 МО «Малиновское сельское поселение», 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.

**Статья 62. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории месторождений полезных ископаемых**

Полезные ископаемые представлены месторождениями и проявлениями цветных и строительных песков, подземными пресными водами. Месторождения находятся на государственном балансе запасов.

Месторождения являются территориями регламентированного хозяйственного освоения в соответствии с положениями «Закона о недрах» (ограничения по застройке площадей залегания полезных ископаемых). В случае необходимости их освоения для планируемого размещения объектов капитального строительства потребуется согласование с органами Госгортехнадзора по Томской области.

**Статья 63. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории береговой полосы водных объектов общего пользования**

1. Согласно Водному кодексу РФ (утв. Федеральным Законом №73-ФЗ от 03.06.2006 г.) полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования.

2. Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

3. На водных объектах общего пользования могут быть запрещены:

- 1) забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения,
- 2) купание,
- 3) использование маломерных судов,
- 4) водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах,
- 5) водопой,

а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

4. Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется гражданам органами местного самоуправления через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

#### **Статья 64. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах придорожной полосы автомобильных дорог федерального и регионального значения вне границ населенных пунктов**

1. Граница придорожной полосы автомобильных дорог федерального и регионального значения вне границ населенных пунктов отображена на карте «Границы зон с особыми условиями использования территории».

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах придорожной полосы автомобильных дорог федерального и регионального значения вне границ населенных пунктов устанавливаются в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги, в соответствии с Федеральным Законом от 08.11.2007г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

3. Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог федерального значения установлен Приказом Министерства транспорта Российской Федерации от 13 января 2010г. № 4 «Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения». Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, расположенных в пределах придорожных полос автомобильной дороги федерального значения, осуществляют хозяйственную деятельность на таких земельных участках, включая возведение объектов, при условии:

- соблюдения требований и условий, установленных Порядком установления и использования придорожных полос автомобильных дорог федерального значения;
- недопущения нанесения вреда автомобильной дороге федерального значения и входящим в ее состав дорожным сооружениям, соблюдения условий эксплуатации автомобильной дороги и безопасности дорожного движения.

В придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением объектов дорожной

службы, а также зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания владельцев и пассажиров автотранспортных средств (объектов дорожного сервиса).

4. Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог регионального значения может устанавливаться высшим исполнительным органом государственной власти Томской области.

**Статья 65. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранной зоны железной дороги**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части охранной зоны железной дороги устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 12 октября 2006 г. N 611 "О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог" (с изменениями и дополнениями).

2. В границах охранных зон в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:

– строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;

- распашка земель;
- выпас скота;
- выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.