



ООО «НАУЧНО-ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР
ИНЖЕНЕРНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ»

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НОВНИКОЛЬСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
Александровского района Томской области

ПРАВИЛА
землепользования и застройки
Новоникольского
сельского поселения

2013 г.

ООО «НАУЧНО-ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР
ИНЖЕНЕРНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ»

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

ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НОВОНИКОЛЬСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
АЛЕКСАНДРОВСКОГО РАЙОНА
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Пояснительная записка

Первая редакция

2013 год

ООО «НАУЧНО-ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР
ИНЖЕНЕРНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ»

ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НОВОНИКОЛЬСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
АЛЕКСАНДРОВСКОГО РАЙОНА
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Лист утверждения

Первая редакция

Директор
Главный архитектор проекта
Архитектор, главный специалист
Главный инженер проекта

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

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование	Обозначение
<i>Текстовая часть</i>		
1.	Правила землепользования и застройки муниципального образования «Новоникольское сельское поселения» Александровского района Томской области	ПЗ-1
<i>Графические материалы</i>		
1.1.	Карта градостроительного зонирования территории Новоникольского сельского поселения с отображением границ зон с особыми условиями использования территории М 1:50000	ПЗЗ-1
1.2.	Карта градостроительного зонирования территории с. Новоникольское М 1:5000	ПЗЗ-2
1.3.	Карта градостроительного зонирования территории с. Новоникольское с отображением границ зон с особыми условиями использования территории М 1:5000	ПЗЗ-3

Содержание

Введение	8
РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В НОВОНИКОЛЬСКОМ СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА	9
Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления Новоникольского сельского поселения	9
Статья 1. Сфера применения правил землепользования и застройки Новоникольского сельского поселения	9
Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	10
Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления Новоникольского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки	15
Статья 4. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Новоникольского сельского поселения	16
Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории Новоникольского сельского поселения	16
Статья 6. .Использование земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов	20
Статья 7. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам	20
Статья 8. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам	21
Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства	22
Глава 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	22
Статья 10. .Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	22
Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	23
Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	25
Глава 3. Положения о подготовке документации по планировке территории	26
Статья 13. Общие положения о проекте планировки	26
Статья 14. Подготовка документации по планировке территории	27
Глава 4. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	28

Статья 15. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	28
Глава 5. Положения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки ..	30
Статья 16. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки Новоникольского сельского поселения.....	30
Глава 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки...	32
Статья 17. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности	32
Статья 18. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	33
Статья 19. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	36
Статья 20. Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	37
Статья 21. Общие положения о резервировании земельных участков для муниципальных нужд Новоникольского сельского поселения	38
Статья 22. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Новоникольского сельского поселения.....	40
Статья 23. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд	41
Статья 24. Общие положения о праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).....	42
Статья 25. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории Новоникольского сельского поселения	43
Глава 7. Заключительные положения	43
Статья 26. Муниципальный земельный контроль	43
Статья 27. Ответственность за нарушение настоящих Правил	44
РАЗДЕЛ 2. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	44
Глава 8. Состав графической части Правил землепользования и застройки Новоникольского сельского поселения	44
Статья 28. Содержание карт градостроительного зонирования территории Новоникольского сельского поселения.....	44
РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	44
Глава 9. Градостроительные регламенты территориальных зон Новоникольского сельского поселения	44
Статья 29. Общие положения о градостроительных регламентах территориальных зон	44
Глава 10. Градостроительные регламенты	47
Статья 30. Зона застройки индивидуальными и многоквартирными жилыми домами малой этажности (Ж1).....	47

Статья 31. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки (О1)	49
Статья 32. Зона размещения объектов образования (О2).....	51
Статья 33. Зона размещения промышленных, сельскохозяйственных предприятий и производственных объектов IV-V классов санитарной опасности (П1)	53
Статья 34. Зона коммунально-складских предприятий и объектов (П2).....	54
Статья 35. Зона транспортной инфраструктуры (ИТ1)	55
Статья 36. Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры (ИТ2).....	56
Статья 37. Зона природных ландшафтных территорий (Р1).....	57
Статья 38. Зона кладбища (Сп1)	58
Статья 39. Зона размещения отходов производства и потребления (свалок, полигонов ТБО, скотомогильников) (Сп2).....	59
Статья 40. Зона сельскохозяйственных угодий (Сх1)	60
Статья 41. Зоны лесного фонда (Л1)	61
Статья 42. Зоны водных объектов общего пользования (В1)	61
Статья 43. Зона добычи полезных ископаемых (Д1)	61
Глава 11. Градостроительные регламенты. Зоны с особыми условиями использования территории.....	61
Статья 44. .Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах санитарных, защитных и санитарно-защитных зон	61
Статья 45. .Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах охранной зоны объектов электросетевого хозяйства	63
Статья 46. .Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах охранной и санитарно-защитной зоны линий связи.....	63
Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах охранной зоны магистральных трубопроводов	64
Статья 48. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос общего пользования.....	64
Статья 49. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.....	66
Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах зон затопления паводком 1% обеспеченности	69
Статья 51. .Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах зон охраны объектов культурного наследия ...	69

Введение

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Новоникольское сельское поселение» Александровского района Томской области выполнены на основании Муниципального контракта № 0165300011112000007-0083536-02 от 04.02.2013 г. и в соответствии с техническим заданием на разработку проекта.

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

Настоящие Правила разработаны с учетом Генерального плана Новоникольского сельского поселения.

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

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

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

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

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

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

3. Настоящие Правила включают в себя разделы:

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

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

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

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

- видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства,

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

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

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

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

Микрорайон (квартал) - структурный элемент жилой застройки.

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

Объекты благоустройства – объектами благоустройства являются:

1. участки территорий общего пользования (улицы, дороги, площади, инженерные коммуникации, парки, лесопарки, скверы, бульвары, водоемы, пляжи, иные земли, предназначенные для удовлетворения нужд населения);
2. территории, используемые под застройку жилых, культурно-бытовых и иных строений и сооружений, в том числе временных;
3. фасады зданий и сооружений, их внешний вид, витрины, места размещения рекламы и иной информации;
4. особо охраняемые природные территории, в том числе природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
5. территории промышленной и коммунально-складской застройки;
6. территории, используемые в качестве полигонов для хранения неутилизованных производственных отходов, полигонов бытовых отходов и мусороперерабатывающих организаций;
7. территории, используемые под размещение кладбищ, сооружений инженерной защиты;
8. придомовые территории.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) принятие решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;
- 2) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;
- 3) утверждение правил землепользования и застройки;
- 4) утверждение подготовленной на основе Генерального плана Новоникольского сельского поселения документации по планировке территории;
- 5) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования Новоникольского сельского поселения;
- 6) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства или земельного участка;
- 7) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 8) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 9) резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах Новоникольского сельского поселения для муниципальных нужд;
- 10) осуществление земельного контроля использования земель Новоникольского сельского поселения;
- 11) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Новоникольского сельского поселения;
- 12) иные вопросы землепользования и застройки, относящиеся к ведению исполнительных органов местного самоуправления поселения.

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

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

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

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

- 1) рассмотрение заявок на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 2) рассмотрение заявок на предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 4) подготовка заключений по результатам публичных слушаний;
- 5) подготовка рекомендаций для принятия Главой Администрации решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 6) подготовка заключения о необходимости внесения изменений в Правила;
- 7) осуществление процедур, по подготовке проекта изменений в Правила, утверждения изменений в Правила.
- 8) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами и иными правовыми актами органов местного самоуправления поселения.

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

В состав Комиссии по согласованию могут входить представители территориальных федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Томской области, органов местного самоуправления Александровского района и иных органов и организаций.

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

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

1. Правилами землепользования и застройки предусмотрено градостроительное зонирование территории Новоникольского сельского поселения на определенное число

территориальных зон. Для всех видов зон устанавливаются градостроительные регламенты, где прописываются основные и вспомогательные основные виды использования недвижимости, а также условно разрешенные виды использования.

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

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

1. Жилые зоны (Ж), в том числе подзоны:

Ж1 - Зона застройки индивидуальными и многоквартирными жилыми домами малой этажности;

2. Общественные зоны (О), в том числе подзоны:

О1 - Зона многофункциональной общественно-деловой застройки;

О2 - Зона размещения объектов образования;

3. Производственные и коммунально-складские (П) зоны:

П1 - Зона размещения промышленных, сельскохозяйственных предприятий и производственных объектов IV - V классов санитарной опасности;

П2 - Зона коммунально-складских предприятий и объектов;

4. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ), в том числе подзоны:

ИТ1 - Зона транспортной инфраструктуры;

ИТ2 - Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры;

5. Рекреационные зоны (Р), в том числе подзоны:

Р1 - Зона природных ландшафтных территорий;

6. Зоны специального назначения (Сп), в том числе подзоны:

Сп1 - Зона кладбищ;

Сп2 - Зона размещения отходов производства и потребления (свалок, полигонов ТБО, скотомогильников);

7. Зоны сельскохозяйственного использования (Сх)

Сх1 - Зона сельскохозяйственных угодий;

8. Зона лесов (Л)

Л1 - Зона лесного фонда;

9. Зона водных объектов (В)

В1 - Зона водных объектов общего пользования;

10. Иные территориальные зоны в соответствии с местными условиями

Д1 - Зона добычи полезных ископаемых.

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

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

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

7. На карте градостроительного зонирования отображены территории земель лесного фонда, водных объектов общего пользования, земель сельскохозяйственного

использования в составе земель сельскохозяйственного назначения, земель иных категорий.

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

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

10. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

11. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

12. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах выявленных объектов культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования;
- занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

14. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Томской области, муниципальными нормативно-правовыми актами Александровского района или уполномоченными органами местного самоуправления Новоникольского сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

15. На карте градостроительного зонирования отображены объекты и зоны с особыми условиями использования территории, зоны иных ограничений, условно разделенных на три блока по следующим факторам:

1) природно-экологические факторы:

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

2) техногенные факторы:

- промышленные, коммунальные и сельскохозяйственные предприятия и их санитарно-защитные зоны;
- объекты специального назначения (кладбища, свалки ТБО, скотомогильник) и их санитарно-защитные зоны;
- объекты электроэнергетики и их санитарно-защитные и охранные зоны;
- магистральные трубопроводы, их охранные зоны и зоны минимально допустимых расстояний от населенных пунктов;
- объекты связи и иные объекты, создающие электромагнитные поля, и их санитарно-защитные зоны и зоны ограничений;

3) территории объектов культурного наследия;

4) месторождения полезных ископаемых.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Изменение вида разрешенного использования земельных участков, изменение вида и реконструкция объектов капитального строительства, указанных в пункте 1 настоящей статьи, может осуществляться путем приведения их в соответствие установленным градостроительным регламентам.

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

Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

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

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

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

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

При изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования

правообладатель направляет заявление о намерении изменить вид разрешенного использования в Комиссию. Комиссия, в порядке, установленном правовым актом Администрации Новоникольского сельского поселения, осуществляет подготовку градостроительного заключения о возможности или невозможности реализации намерений заявителя с учетом соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- при подготовке документации по планировке территории;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В случае принципиальной возможности предоставления указанного разрешения, комиссия направляет Главе Администрации Новоникольского сельского поселения заключение для принятия решения о проведении публичных слушаний. В заключении обязательно указываются границы территории (зоны, подзоны), применительно к которой необходимо проводить публичные слушания.

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

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

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

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

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

Глава 3. Положения о подготовке документации по планировке территории

Статья 13. Общие положения о проекте планировки

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

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

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий. Разработка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для

строительства и размещения линейных объектов, а также с учетом следующих особенностей:

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

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

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территории.

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

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

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

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

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

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

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

Статья 14. Подготовка документации по планировке территории

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Публичные слушания проводятся в случаях:

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

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

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

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

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

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

- несоответствие Правил Генеральному плану Новоникольского сельского поселения;
 - поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию:
- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
 - органами исполнительной власти Томской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
 - органами местного самоуправления Александровского муниципального района, в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства муниципального (районного) значения
 - органами местного самоуправления поселения, в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселения;
 - физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

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

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Администрации Новоникольского сельского поселения.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Глава Администрации Новоникольского сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта изменений в настоящие Правила и указанных в части 7 настоящей статьи обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления поселения или об

отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

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

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

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

Глава 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

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

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

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

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

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

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

- 1) проведение работ по формированию земельного участка:
 - выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ «О

государственном кадастре недвижимости» (далее - Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости»), работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

3) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24

Земельного кодекса Российской Федерации, - в безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Новоникольского сельского поселения осуществляется в случаях, предусмотренных статьями 49 Земельного кодекса Российской Федерации, из земель, находящихся в муниципальной собственности Новоникольского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, а также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной

и социальной инфраструктур местного значения Новоникольского сельского поселения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, организацией пруда или обводненного карьера.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Решение о резервировании земель должно содержать:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. В случае прекращения действия ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, орган местного самоуправления, принявший такое решение, обязаны в течение 30 дней с даты наступления обстоятельств, указанных в части 14 настоящей статьи, обратиться в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости, с заявлением об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о зарезервированных землях, а также в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации прекращения ограничений прав, вызванных резервированием земель.

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

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

- 1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;
 - 2) размещением следующих объектов муниципального значения Новоникольского сельского поселения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:
 - объекты электро-, 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 Новоникольского сельского поселения, в случаях, установленных законами Томской области.
2. 2. Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд устанавливается статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации.

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

1. Убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд Новоникольского сельского поселения, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).
2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность Администрации Новоникольского сельского поселения уплатить выкупную цену за изымаемый участок.
3. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.
4. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.
5. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета Новоникольского сельского поселения.
6. 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.
7. 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.
8. 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).

9. 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.

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

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

2. Публичный сервитут устанавливается в соответствии с земельным законодательством.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Глава 7. Заключительные положения

Статья 26. Муниципальный земельный контроль

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

Статья 27. Ответственность за нарушение настоящих Правил

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

РАЗДЕЛ 2. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

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

Статья 28. Содержание карт градостроительного зонирования территории Новоникольского сельского поселения

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

2. Карта градостроительного зонирования (территориальных зон) в границах населенного пункта с. Новоникольское (масштаб 1:5000) разработана на основании Генерального плана муниципального образования «Новоникольское сельское поселение»; состав и номенклатура территориальных зон и подзон указан в статье 5. пункт 3 настоящих Правил.

3. Карта границ зон с особыми условиями использования территории состоит из сводной карты всей территории Новоникольского сельского поселения (масштаб 1:50000) и карты границ зон с особыми условиями использования в границах населенного пункта с. Новоникольское (масштаб 1:5000); перечень отображаемых зон с особыми условиями использования территории приведен в статье 5. пункт 15 настоящих Правил.

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

5. Границы водоохранных зон, санитарно-защитных зон, обозначенные на картах градостроительного зонирования, могут уточняться после их утверждения в установленном порядке.

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 9. Градостроительные регламенты территориальных зон Новоникольского сельского поселения

Статья 29. Общие положения о градостроительных регламентах территориальных зон

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

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

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

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

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

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указанные в ст.ст.29-40 настоящих Правил.

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

- 1) основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству (основные виды использования);
- 2) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними.

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

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

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок для средне образовательных учреждений;

- б) показатели общей площади помещений (минимальных и/или максимальных) для вспомогательных видов разрешенного использования;
- 7) иные показатели.

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

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

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;
- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны, – помещения или здания для персонала охраны;
- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования (электростанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные и индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повышающие водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары);
- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- хозяйственные здания, строения, сооружения, площадки (в том числе для мусоросборников), необходимые для нормального функционирования основных и условно разрешенных видов использования;
- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

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

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

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

Глава 10. Градостроительные регламенты

Статья 30. Зона застройки индивидуальными и многоквартирными жилыми домами малой этажности (Ж1)

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

1. Основные виды разрешенного использования

- индивидуальные жилые дома на одну семью – до 2 этажей с придомовым участком от 0,06 га;
- жилые дома блокированной застройки (до 2 этажей) с придомовым участком от 0,06 га;
- общежития;
- дома маневренного фонда, дома и жилые помещения для временного поселения;
- специальные дома системы социального обслуживания населения.

2. Условно разрешенные виды использования

- временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв. м*;
- салоны сотовой связи, фотосалоны*;
- гостиницы не более 20 мест;
- офисы, отделения банков;
- центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки;
- дошкольные образовательные учреждения;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- медицинские кабинеты частной практики*;
- аптеки, аптечные пункты*;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации;
- приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.), пошивочные ателье и мастерские до 60 кв.м*;
- парикмахерские, косметические салоны *;
- отделения связи;
- предприятия общественного питания не более чем 20 посадочных мест с режимом работы до 23 часов;
- опорные пункты охраны правопорядка*.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

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

- хозяйственные постройки;
- гаражи не более чем на 2 машины, в т.ч. встроенные в 1 этажи жилых домов; закрытые автостоянки для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, грузоподъемностью менее 1,5 тонны;

- открытые места для стоянки автомобилей;
- гаражи для хранения маломерных судов;
- летние кухни;
- отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности;
- строения для домашних животных и птицы;
- отдельно стоящие индивидуальные душевые, бани, сауны, бассейны, расположенные на приусадебных участках;
- теплицы, оранжереи;
- надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем);
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- сады, огороды, палисадники;
- открытые площадки для занятий спортом и физкультурой;
- площадки для отдыха взрослого населения и площадки для детей;
- площадки для сбора мусора;
- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
- придомовые зеленые насаждения;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).

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

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

Площадь земельного участка	
Максимальная	*
Минимальная	*
Количество этажей	
максимальное	2
минимальное	1
Высота зданий, сооружений	
максимальная	9 м
минимальная	4 м
Процент застройки	
максимальный	50%
минимальный	20%
Иные показатели	
максимальная высота оград вдоль улиц	2,2 м
максимальная высота оград между соседними участками	2,2 м
отступ застройки от красной линии улицы	3-6 м
допускается размещение жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки	

отступ застройки от границ смежных земельных участков

от жилого дома – 3 м;
от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
от других построек – 1 м;
от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
среднерослых – 2 м;
от кустарника - 1 м;
от открытой стоянки – 1 м;
6-15 м

расстояния между домами (бытовые разрывы)

** – устанавливается в соответствии с муниципальными правовыми актами, требованиями законодательства Российской Федерации.*

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

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж1

- Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.
- Содержание скота и птицы на приусадебном участке допускается лишь при размере земельного участка не менее 0,1 га.
- Запрещается несанкционированное строительство хозяйственных построек и гаражей боксового типа во дворах жилых домов.
- Сооружение пристроек, балконов, мансардных этажей к многоквартирным домам только в соответствии с утвержденной проектной документацией.
- В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека.
- Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.
- При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащищенности жилых помещений.
- В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 31. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки (O1)

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

1. Основные виды разрешенного использования

- администрация поселения;
- офисы;

- отделения банков, пункты обмена валюты;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- клубы;
- музеи, выставочные залы, картинные галереи;
- художественные салоны, магазины по продаже сувениров, изделий народных промыслов;
- специализированные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы;
- центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- дошкольные образовательные учреждения;
- средние общеобразовательные учреждения;
- специализированные образовательные учреждения: ДШИ, ДСШ, музыкальные, художественные, хореографические, иные школы;
- физкультурно-спортивные комплексы, включая открытые спортивные сооружения с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, бассейны общего пользования, спортивно-оздоровительные центры;
- бани, сауны общего пользования;
- амбулаторно-поликлинические учреждения; стационары ЦРБ; станции скорой медицинской помощи;
- молочные кухни;
- медицинские кабинеты частной практики;
- аптеки, аптечные пункты;
- предприятия общественного питания,
- службы доставки питания по заказу;
- магазины продовольственные и промтоварные,
- салоны сотовой связи, фотосалоны;
- центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п.;
- приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские;
- парикмахерские, косметические салоны;
- отделения связи, почтовые отделения;
- гостиницы;
- ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных;
- здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка;
- многофункциональные здания комплексного обслуживания населения;
- аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения;
- пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны;
- мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.

2. Условно разрешенные виды использования

- индивидуальные и многоквартирные блокированные жилые дома;
- общежития;
- культовые здания и сооружения;
- временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом

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

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

Площадь земельного участка

Максимальная	по расчету
Минимальная	по расчету

Количество этажей

максимальное	3
минимальное	1

Высота зданий, сооружений

максимальная	по расчету
минимальная	4 м

Процент застройки

максимальный	по расчету
минимальный	40%

Иные показатели

отступ застройки от красной линии улицы	6 м
отступ застройки от границ смежных земельных участков	6 м

Статья 32. Зона размещения объектов образования (О2)

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

1. Основные виды разрешенного использования

- дошкольные образовательные учреждения;
- средние общеобразовательные учреждения;
- специализированные образовательные учреждения: ДШИ, ДСШ, музыкальные, художественные, хореографические, иные школы;
- школы-интернаты;
- информационные, компьютерные центры;
- столовые;
- библиотеки;
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;

- учебно-лабораторные и учебно-производственные корпуса и мастерские;
- учебные полигоны, хозяйственные участки, производственные базы учебных заведений.

2. Условно разрешенные виды использования

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

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

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

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

Площадь земельного участка

Максимальная	по расчету
Минимальная	по расчету

Количество этажей

максимальное	3
минимальное	1

Высота зданий, сооружений

максимальная	по расчету
минимальная	4 м

Процент застройки

максимальный	по расчету
минимальный	40%

Иные показатели

отступ застройки от красной линии улицы	6 м
отступ застройки от границ смежных земельных участков	6 м

Статья 33. Зона размещения промышленных, сельскохозяйственных предприятий и производственных объектов IV-V классов санитарной опасности (П1)

На территории Новоникольского сельского поселения выделяются зоны существующего и планируемого размещения предприятий и производственных объектов IV-V классов санитарной опасности

1. Основные виды разрешенного использования

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

- производство лесопильное, фанерное и деталей деревянных изделий;
- малые предприятия и цеха малой мощности по переработке мяса (до 5 т/сутки), рыбы (до 10 т/сутки);
- предприятия пищевые заготовочные, включая школьно-базовые столовые;
- овощехранилища;
- производство по переработке и хранению овощей и дикоросов (засушке, засолке, маринованию, квашению);
- молочные и маслобойные производства;
- производство колбасных изделий;
- кондитерские производства;
- хлебопекарные производства;
- промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов;
- тепличные и парниковые хозяйства;
- склады для хранения ядохимикатов и минеральных удобрений менее 50 т;
- мелиоративные объекты с использованием животноводческих стоков;
- хозяйства с содержанием животных до 100 голов;
- склады горюче-смазочных материалов;
- материальные склады;
- объекты технической и инженерной инфраструктуры;
- сооружения для хранения транспортных средств.

2. Условно разрешенные виды использования

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

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;

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

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

Параметры застройки не назначаются, принимаются по расчету и указываются в градостроительном плане земельного участка. Озеленение – 40%.

Статья 34. Зона коммунально-складских предприятий и объектов (П2)

На территории Новоникольского сельского поселения выделяются зоны фактического размещения земельных участков, предоставленных под размещение гаражей, материальных складов.

1. Основные виды разрешенного использования

- гаражи; автостоянки
- отстойно-разворотные площадки транспорта;
- станции технического обслуживания автомобилей;
- мойки автомобилей;
- склады, перегрузка и хранение утильсырья без переработки;
- материальные склады;
- промышленные объекты и производства пятого класса с санитарно-защитной зоной 50 м.

2. Условно разрешенные виды использования

- офисы;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- временные торговые комплексы;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- объекты пожарной охраны (пожарные депо).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
- объекты бытового обслуживания;
- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
- площадки для сбора мусора;
- бытовые помещения, туалеты;
- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
- благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;

- санитарно-защитные зеленые насаждения;
- объекты гражданской обороны;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

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

Статья 35. Зона транспортной инфраструктуры (ИТ1)

Регламенты носят рекомендательный характер.

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

За пределы красных линий в сторону улицы или площади не должны выступать здания и сооружения. В пределах красных линий допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений.

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

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

1. Основные виды разрешенного использования

- автодороги различных категорий, развязки, мосты, иные транспортные инженерные сооружения;
- улично-дорожная сеть с инженерными коммуникациями;
- вертолетная площадка;
- аэровокзал;
- диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации воздушного движения;
- железные дороги;
- отстойно-разворотные площадки;
- остановочные павильоны;
- станции технического обслуживания автомобилей;
- магистральные трубопроводы;
- инженерные коммуникации (линейные объекты).

2. Условно разрешенные виды использования

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

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

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

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

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

Статья 36. Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры (ИТ2)

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

1. Основные виды разрешенного использования

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

2. Условно разрешенные виды использования

- офисы и представительства;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- складские объекты;
- пожарные посты.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
- площадки для сбора мусора;
- благоустройство территорий;
- санитарно-защитные зеленые насаждения;

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

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

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

Статья 37. Зона природных ландшафтных территорий (P1)

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

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

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

Согласно части 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах зоны P1. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными органами.

Градостроительные регламенты, приводимые ниже, носят рекомендательный характер.

1. Основные виды разрешенного использования

- приречные и луговые территории;
- пляжи;
- причалы, лодочные станции;
- лыжные трассы;
- велосипедные дорожки;
- спортивные и игровые площадки;
- площадки для выгула собак

2. Условно разрешенные виды использования

- объекты отдыха и туризма;
- сезонные обслуживающие объекты

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- рекреационно-оздоровительная, эколого-просветительная деятельность;
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки, малые архитектурные формы, места для пикников).
- общественные туалеты;
- площадки для сбора мусора;

- объекты инженерной инфраструктуры;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

В случае если участок зоны Р1 находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на него устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 38. Зона кладбища (Сп1)

1. Основные виды разрешенного использования

- захоронения (для действующих кладбищ);
- мемориальные комплексы;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- дома траурных обрядов;
- хозяйственные корпуса.

2. Условно разрешенные виды использования

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

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

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

4. Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

Площадь земельного участка

Максимальная	9,9 га
Минимальная	по генеральному плану

Площадь мест захоронения

65 - 70%

Процент застройки

максимальный	5%
минимальный	-

5. Общие требования к размещению кладбищ:

Участок, отводимый под кладбище, должен удовлетворять следующим требованиям:

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

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

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

Не разрешается размещать кладбища на территориях:

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

Статья 39. Зона размещения отходов производства и потребления (свалок, полигонов ТБО, скотомогильников) (Сп2)

1. Основные виды разрешенного использования

- специальные сооружения, предназначенные для изоляции и обезвреживания ТБО, размещения отходов производства и потребления;
- производственно-бытовые здания для персонала, гаражи, навесы для размещения машин и механизмов, контрольно-дезинфицирующие установки;
- автономные котельные, специальные установки для сжигания отходов, сооружения мойки, пропарки и обеззараживания машинных механизмов;
- скотомогильники (биотермические ямы);
- помещения для вскрытия трупов животных, хранения дезинфицирующих средств, инвентаря, спецодежды и инструментов;
- объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

2. Условно разрешенные виды использования

- не устанавливаются.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- подъездные пути;
- ограждения, осушительные траншеи, валы
- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, в т.ч. сети водоснабжения, канализации, очистные сооружения (локальные).

4. Параметры использования земельных участков и 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.

5. Общие требования к размещению объектов зоны:

- Полигоны ТБО размещаются на участках, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине не менее 2 м.
- Не используются под полигоны болота глубиной более 1 м и участки с выходами грунтовых вод в виде ключей.
- Полигон для ТБО размещается на ровной территории, исключающей возможность смыва атмосферными осадками части отходов и загрязнения ими прилегающих земельных площадей и открытых водоемов, вблизи населенных пунктов.
- Допускается отвод земельного участка под полигоны ТБО на территории оврагов, начиная с его верховьев, что позволяет обеспечить сбор и удаление талых и ливневых вод путем устройства перехватывающих нагорных каналов для отвода этих вод в открытые водоемы.
- Скотомогильники (биотермические ямы) размещают на сухом возвышенном участке земли площадью не менее 600 кв. м. Уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее 2 м от поверхности земли.

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

Не допускается размещение полигонов ТБО:

- на территории зон санитарной охраны водоисточников и минеральных источников;
- во всех поясах зон санитарной охраны курортов;
- в районах геологических разломов, местах выхода на поверхность трещиноватых пород;
- в местах выклинивания водоносных горизонтов;
- на участках, затопляемых паводковыми водами;
- в рекреационных зонах;
- в местах массового отдыха населения и на территории лечебно-оздоровительных учреждений;
- не допускается размещение скотомогильников (биотермических ям) в водоохранной, лесопарковой и заповедной зонах.

Статья 40. Зона сельскохозяйственных угодий (Сх1)

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

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

Статья 41. Зоны лесного фонда (Л1)

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

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

Статья 42. Зоны водных объектов общего пользования (В1)

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

Статья 43. Зона добычи полезных ископаемых (Д1)

На территории Новоникольского сельского поселения выделяется зона газоконденсатного месторождения «Чкаловское»; на территории указанного месторождения в соответствии с лицензией на недропользование фактически размещены объекты и сооружения ОАО «Томскнефть» ВНК - предприятия, имеющего I класс санитарной опасности.

Согласно ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными органами.

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

Статья 44. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», устанавливается специальный режим использования земельных участков и

объектов капитального строительства. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03» в составе требований к использованию, организации и благоустройству санитарно-защитных зон.

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

1) в границах СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

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

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

3) в границах СЗЗ и на территории предприятий других отраслей промышленности не допускается размещение предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

4) в границах СЗЗ допускается размещать:

- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;
- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия - источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;

- новые пищевые объекты - в СЗЗ предприятий пищевых, отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение - при исключении взаимного негативного воздействия;

5) санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади; для предприятий III класса - не менее 50%, 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 45. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах охранной зоны объектов электросетевого хозяйства

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. В соответствии с «Правилами охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт» охранные зоны – это земельные участки вдоль воздушных линий электропередач, ограниченные линиями, отстоящими от крайних проводов на расстоянии: до 20 киловольт – 10 м; 35 киловольт – 15 м; 110 киловольт – 20 м; 150-220 киловольт – 25 м; 400 киловольт – 30 м; 750 киловольт – 40 м; 1150 киловольт – 55 м.

3. В охранных зонах электрических сетей запрещается: производить строительство любых зданий и сооружений; осуществлять всякого рода взрывные и мелиоративные работы; производить посадку и вырубку деревьев и кустарников; размещать автозаправочные станции и иные хранилища горюче-смазочных материалов; устраивать всякого рода свалки и склады; набрасывать на провода опоры и приближать к ним посторонние предметы. («Правила устройства электроустановок» изд.6, Главгосэнергонадзора России, Москва, 1998 г.).

Статья 46. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах охранной и санитарно-защитной зоны линий связи

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

На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка

деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

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

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

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

Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах охранной зоны магистральных трубопроводов

Проектирование, строительство, эксплуатация магистральных трубопроводов ведется согласно требованиям СНиП 2.05.06-85* «Магистральные трубопроводы». Охранные зоны магистральных трубопроводов в соответствии с «Правилами охраны магистральных трубопроводов», утвержденными постановлением Госгортехнадзора России от 22.04 1992 № 9 (ред. от 23.11.1994) составляют:

- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты – в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 м от оси трубопровода с каждой стороны;

- вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и перекачивающих и наливных насосных станций, компрессорных и газораспределительных станций, станций подземного хранения газа, нефтепродуктов в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ указанных объектов на 100 м во все стороны.

Строительными нормами и правилами (СНиП 2.05.06-85*) установлены зоны минимально допустимых расстояний от осей магистральных газопроводов до населенных пунктов, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений, отдельно стоящих нежилых и подсобных строений, гаражей и открытых стоянок для автотранспорта, коллективных садов, автомобильных и железных дорог. Зоны минимальных расстояний составляют от 100 до 350 метров в зависимости от диаметра трубопровода, степени ответственности объектов и служат для обеспечения безопасности этих объектов. Для проектируемой территории от магистральных трубопроводов приняты расстояния 300 м.

Статья 48. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос общего пользования

1. Границы водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос общего пользования отображены на Картах границ зон с особыми условиями

использования территории в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

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

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

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

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

5. В границах 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.

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

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

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

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

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

Статья 49. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

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

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

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

4. Мероприятия по первому поясу ЗСО подземных источников водоснабжения:

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

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

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

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

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

- Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.
- Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.
- Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

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

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

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

7. Мероприятия по первому поясу ЗСО поверхностных источников водоснабжения:

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

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

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

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

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

- Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.
- Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.
- Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.
- Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.
- Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.

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

- Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.
- Не допускается: размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции.
- Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).
- Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.
- Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.
- Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных

местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

- В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.
- Границы второго пояса ЗСО на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. обозначаются столбами со специальными знаками.

Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах зон затопления паводком 1% обеспеченности

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

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

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

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

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

Статья 51. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах зон охраны объектов культурного наследия

1. Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным

законодательством Российской Федерации и федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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

3. Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

4. 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 Новоникольского сельского поселения, утверждаемыми нормативными правовыми актами Томской области.

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

6. Проектирование объектов капитального строительства осуществляется при отсутствии на территории объектов культурного наследия (включенных в реестр и выявленных объектов культурного наследия), либо при обеспечении заказчиком сохранности расположенных на данной территории объектов культурного наследия. В случае наличия данных объектов на территории, подлежащей хозяйственному освоению, землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии в проектах мероприятий по обеспечению сохранности данных объектов культурного наследия (с. 36 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории месторождений полезных ископаемых

1. Информация о месторождениях полезных ископаемых расположенных в границах муниципального образования «Новоникольское сельское поселение» отображена на Карте границ зон с особыми условиями использования территории в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории.

2. Отношения, возникающие в связи с геологическим изучением, использованием и охраной недр территории Российской Федерации регулируются Законом Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 (в ред. Федеральных законов от 03.03.1995 N 27-ФЗ, от 10.02.1999 N 32-ФЗ, от 02.01.2000 N 20-ФЗ, от 14.05.2001 N 52-ФЗ, от 08.08.2001 N 126-ФЗ, от 29.05.2002 N 57-ФЗ, от 06.06.2003 N 65-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 15.04.2006 N 49-ФЗ, от 25.10.2006 N 173-ФЗ, от 26.06.2007

№ 118-ФЗ, от 01.12.2007 № 295-ФЗ, от 29.04.2008 № 58-ФЗ, от 14.07.2008 № 118-ФЗ, от 18.07.2008 № 120-ФЗ, от 23.07.2008 № 160-ФЗ, от 30.12.2008 № 309-ФЗ, от 17.07.2009 № 164-ФЗ, от 27.12.2009 № 374-ФЗ, от 19.05.2010 № 89-ФЗ, от 26.07.2010 № 186-ФЗ, от 05.04.2011 № 45-ФЗ, от 05.04.2011 № 52-ФЗ, от 18.07.2011 № 219-ФЗ, от 18.07.2011 № 222-ФЗ, от 18.07.2011 № 224-ФЗ, от 18.07.2011 № 242-ФЗ, от 21.11.2011 № 331-ФЗ, от 30.11.2011 № 364-ФЗ, от 06.12.2011 № 401-ФЗ, от 07.12.2011 № 417-ФЗ, от 14.06.2012 № 74-ФЗ, от 28.07.2012 № 133-ФЗ, от 30.12.2012 № 323-ФЗ, от 07.05.2013 № 85-ФЗ) «О недрах».

3. Закон Российской Федерации «О недрах» содержит правовые и экономические основы комплексного рационального использования и охраны недр, обеспечивает защиту интересов государства и граждан Российской Федерации, а также прав пользователей недр.

4. Недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью. Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации

5. Использование отдельными участками недр может быть ограничено или запрещено в целях обеспечения национальной безопасности и охраны окружающей среды.

6. Основными требованиями по рациональному использованию и охране недр являются:

1) соблюдение установленного законодательством порядка предоставления недр в пользование и недопущение самовольного пользования недрами;

2) обеспечение полноты геологического изучения, рационального комплексного использования и охраны недр;

3) проведение опережающего геологического изучения недр, обеспечивающего достоверную оценку запасов полезных ископаемых или свойств участка недр, предоставленного в пользование в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых;

4) проведение государственной экспертизы и государственный учет запасов полезных ископаемых, а также участков недр, используемых в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых;

5) обеспечение наиболее полного извлечения из недр запасов основных и совместно с ними залегающих полезных ископаемых и попутных компонентов;

6) достоверный учет извлекаемых и оставляемых в недрах запасов основных и совместно с ними залегающих полезных ископаемых и попутных компонентов при разработке месторождений полезных ископаемых;

7) охрана месторождений полезных ископаемых от затопления, обводнения, пожаров и других факторов, снижающих качество полезных ископаемых и промышленную ценность месторождений или осложняющих их разработку;

8) предотвращение загрязнения недр при проведении работ, связанных с использованием недрами, особенно при подземном хранении нефти, газа или иных веществ и материалов, захоронении вредных веществ и отходов производства, сбросе сточных вод;

9) соблюдение установленного порядка консервации и ликвидации предприятий по добыче полезных ископаемых и подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;

10) предупреждение самовольной застройки площадей залегания полезных ископаемых и соблюдение установленного порядка использования этих площадей в иных целях;

11) предотвращение размещения отходов производства и потребления на водосборных площадях подземных водных объектов и в местах залегания подземных вод, которые используются для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения или промышленного водоснабжения либо резервирование которых осуществлено в качестве источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

7. Пользование недрами на территориях населенных пунктов, пригородных зон, объектов промышленности, транспорта и связи может быть частично или полностью запрещено в случаях, если это пользование может создать угрозу жизни и здоровью людей, нанести ущерб хозяйственным объектам или окружающей среде.

8. Условия застройки площадей залегания полезных ископаемых

- Проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

- Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа.

- Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов.

- За выдачу разрешения на застройку площадей залегания полезных ископаемых, а также на размещение в местах их залегания подземных сооружений в пределах горного отвода уплачивается государственная пошлина в размерах и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.