Утверждены Решением Совета

Тымского сельского поселения

от 25.12.2013 № 45

Тымское сельское поселение

Каргасокского муниципального района Томской области

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ГП69.224.876ГР

Часть 1

Порядок применения Правил землепользования и застройки и

внесения в них изменений

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

пррпр

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

Оглавление

[Введение 4](#bookmark3)

Глава 1. Общие положения 5

Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил 5

[Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах 5](#bookmark9)

[Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих правил 8](#bookmark11)

[Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила 8](#bookmark13)

[Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 9](#bookmark15)

[Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию](#bookmark16)

землепользования и застройки 10

[Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления Поселения в области землепользования и](#bookmark17)

застройки 10

[Статья 7. Полномочия представительного органа поселения в области землепользования и](#bookmark18)

застройки 10

[Статья 8. Полномочия администрации поселения в области землепользования и застройки 11](#bookmark20)

[Статья 9. Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.. 12](#bookmark21) [Глава 3. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и](#bookmark22)

объектов капитального строительства органами местного самоуправления 13

[Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов](#bookmark23)

капитального строительства 13

[Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования](#bookmark24)

земельного участка или объекта капитального строительства 13

[Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров](#bookmark25)

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 14

[Глава 4. Порядок подготовки документации по планировке территории Муниципального](#bookmark27)

образования органами местного самоуправления 15

[Статья 13. Назначение, виды и состав документации по планировке территории Муниципального](#bookmark28)

образования 15

Статья 14. Порядок подготовки, принятия решения об утверждении или об отклонении проектов

планировки и проектов межевания территории Ошибка! Закладка не определена.

Статья 15. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков 18

Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки 18

[Статья 16. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам](#bookmark31)

землепользования и застройки 18

Статья 17. Сроки проведения публичных слушаний 20

[Статья 18. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний .... 20](#bookmark33) [Статья 19. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно](#bookmark34) [разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на](#bookmark34) [отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов](#bookmark34)

капитального строительства 21

[Статья 20. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и](#bookmark35) [проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке](#bookmark35)

территории 21

Глава 6. Градостроительное зонирование 23

[Статья 21. Карты градостроительного зонирования 23](#bookmark40)

[Статья 22. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного](#bookmark38)

зонирования 23

Статья 23. Линии градостроительного регулирования 24

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

2

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

Глава 7. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории 25

Статья 24. Зоны градостроительных ограничений 25

[Статья 25. Зоны с особыми условиями использования территорий 25](#bookmark45)

[Статья 26. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов 25](#bookmark47)

[Статья 27. Зоны действия публичных сервитутов 25](#bookmark49)

[Глава 8. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования](#bookmark50)

земельных участков и объектов капитального строительства 27

Статья 28. Порядок установления градостроительного регламента 27

[Статья 29. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального](#bookmark52)

строительства 28

[Статья 30. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному](#bookmark53)

градостроительному регламенту 28

[Глава 9. Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их](#bookmark54)

использование 30

Статья 31. Общие положения о землях публичного использования 30

Статья 32. Установление и изменение границ земель публичного использования 30

Глава 10. Заключительные положения 32

[Статья 33. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям 32](#bookmark57)

[Статья 34. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации 32](#bookmark61)

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

3

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

Введение

Настоящие правила землепользования и застройки (далее - Правила) - документ градострои­тельного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, а также порядок применения и внесения в него изменений.

Целями настоящих Правил являются:

* создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
* создание условий для планировки территории муниципального образования;
* обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе пра­вообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления воз­можности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила обязательны для органов государственной власти и местного самоуправления, фи­зических и юридических лиц, осуществляющими градостроительную деятельность и землепользо­вание на территории Тымского сельского поселения (далее - Поселение) Каргасокского муници­пального района (далее - Район) Томской области (далее - Населенные пункты).

В случае возникновения противоречий между настоящими Правилами и другими местными нормативными актами, касающимися землепользования и застройки на территории Муниципаль­ного образования, действуют настоящие Правила.

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

4

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

Глава 1. Общие положения Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил

Настоящие Правила вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на функциональном зонировании территории Населенных пунктов, установлении градостроительных регламентов - ограничений использования территории.

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

* предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного уча­стка или объекта капитального строительства;
* предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застрой­ки;

-организация разработки и согласования, утверждение проектной документации;

* выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;
* организация подготовки документации по планировке территории;
* внесение изменений в настоящие Правила.

Настоящие Правила содержат:

* общую часть (порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений);
* карты градостроительного зонирования;
* градостроительные регламенты.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

В целях применения настоящих Правил, используемые в них понятия, употребляются в сле­дующих значениях:

* виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в иных объектах недвижимости разрешено в силу указания этих видов в градостроительных регламентах при соблюдении требований, установленных настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами;
* временный объект, используемые для строительства (реконструкции, капитально­го ремонта) объектов капитального строительства - специально возводимое или приспособ­ляемое на период строительства производственное, складское, вспомогательное, жилое или общественное здание (сооружение), необходимое для производства строительно-монтажных работ или обслуживания работников строительства, подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;
* вспомогательные виды разрешенного использования - вид использования земельно­го участка, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ним;
* высота строения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;
* градостроительная деятельность - деятельность по развитию территории муници­пального образования, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроитель­

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

5

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

ного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

* градостроительное зонирование - зонирование территории муниципального обра­зования 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;
* жилой дом:

коттеджного типа - малоэтажный одноквартирный дом.

усадебного типа - малоэтажный одноквартирный дом с придомовым участком, постройками для подсобного хозяйства:

блокированный - малоэтажный жилой дом, состоящий из нескольких блоков (квартир), число которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход с участка на территорию общего пользования;

многоквартирный - дом, жилые ячейки (квартиры) которого имеют выход на общие лестничные клетки и на общий для всего дома земельный участок. В многоквартирном доме квартиры объединены вертикальными коммуникационными связями (лестничные клетки, лифты) и горизонтальными коммуникационными связями (коридоры, галереи);

секционный (секционного типа) - здание, состоящее из одной или нескольких секций, отделенных друг от друга стенами без проемов, с квартирами одной секции, имеющими выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор.

* жилая застройка:

малоэтажная - жилая застройка этажностью до 4-х этажей включительно (в том числе, мансардный этаж) с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком;

среднеэтажная - жилая застройка многоквартирными зданиями этажностью до 5-ти этажей (в том числе, мансардный этаж);

многоэтажная - жилая застройка многоквартирными зданиями этажностью более 5-ти этажей и высотой менее 75 м.

* зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно­защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавли­ваемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
* инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проекти­рования;
* инженерная, транспортная, и социальная инфраструктуры - комплексы сооруже­ний и коммуникаций транспорта, связи, инженерного обеспечения, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функ­ционирование муниципального образования;

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

6

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

* капитальный ремонт - ремонт, включающий в себя замену основных конструктив­ных элементов и/или узлов зданий или сооружений.;
* коэффициент использования земельного участка - отношение суммарной общей площади всех объектов капитального строительства на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка;
* красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изме­няемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно - кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);
* минимальная площадь земельного участка - минимально допустимая площадь зе­мельного участка, установленная градостроительным регламентом;
* линии застройки - условные линии, устанавливающие границы застройки при раз­мещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка;
* максимальная плотность застройки - установленная градостроительным регламен­том суммарная поэтажная площадь застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории участка;
* некапитальный объект недвижимости (временная постройка, временный строи­тельный объект) - строительный объект, не отнесенный к объектам капитального строительства (временная постройка, навес, площадка складирования и другие подобные постройки, располо­женный на предоставленном в установленном порядке и на установленный срок земельном участке, для ведения торговой деятельности, оказания услуг или для других целей, не связанных с созданием (реконструкцией) объектов капитального строительства, а временный объект, исполь­зуемый для строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства;
* объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;
* объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, а также объ­екты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;
* придомовая территория - часть земельного участка, на котором расположен много­квартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объектами, входящими в состав общего имущества многоквартирного дома;
* приквартирный участок - земельный участок, предназначенный для использования и содержания квартиры в блокированном жилом доме;
* приусадебный участок - земельный участок, предназначенный для строительства, эксплуатации и содержания индивидуального жилого дома (частей жилого дома);
* публичный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное посредством нормативного правового акта (актов) или договора между админист­рацией поселения и физическим или юридическим лицом на основании градостроительной документации и настоящих Правил в случаях, если это определяется государственными или общественными интересами;
* разрешенное использование - использование земельных участков и объектов капи­тального строительства в соответствии с градостроительными регламентами и ограничениями, установленными законодательством;
* разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проект­ной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий за­

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

7

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

стройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строитель­ства, а также их капитального ремонта, за исключением случаев предусмотренных ГК РФ;

* разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет вы­полнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строитель­ства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроитель­ному плану земельного участка и проектной документации;
* реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;
* создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);
* территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и за­стройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;
* территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);
* территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для ус­тановления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строи­тельства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;
* функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;
* хозяйственные постройки - сооружения, используемые исключительно для личных (семейных, домашних) нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (в том числе, но не исключительно, гаражи, сараи, бани, бассейны, теплицы, сооружения для содержания домашних животных и птицы, навесы, погреба, колодцы, мусоросборники).

Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих правил

Правила разработаны в порядке главы 4 «Градостроительное зонирование» Градостроитель­ного кодекса Российской Федерации.

Настоящие Правила действуют на всей территории всех Населенных пунктов.

В случае внесения изменений в Генеральный план Поселения, требующих изменения градо­строительного зонирования, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила.

Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана Поселения и Правил, и не должна им противоречить.

Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Изменениями Правил являются любые изменения текста Правил или карт градостроитель­ного зонирования.

Подготовка и утверждение правил землепользования и застройки, а также внесение в них изменений осуществляется в порядке, установленном статьями 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1. Основаниями для рассмотрения главой Поселения вопроса о внесении изменений в прави­ла землепользования и застройки являются:

* несоответствие Правил генеральному плану Поселения, схеме территориального планиро­вания Района, возникшее в результате внесения в генеральный план Поселения или схему территориального планирования Района изменений;

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

8

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

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

1. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - Комиссия) направляются:

* 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 Района в случаях, если Правила могут воспрепятство­вать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного 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.

1. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении измене­ния в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Поселения.
2. Глава Поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в тече­ние тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

Администрация поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами через их официальное опубликование.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Томской области и Района.

Нормативные правовые акты Поселения в области землепользования и застройки, принятые до вступления в силу Правил, применяются в части, не противоречащей им.

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

9

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землеполь­зования и застройки

Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления Поселения в области земле­пользования и застройки

Полномочия органов местного самоуправления Поселения в сфере регулирования земле­пользования и застройки устанавливаются Уставом поселения в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

К полномочиям органов местного самоуправления Поселения в области землепользования и застройки относятся:

* подготовка и утверждение Генерального плана Поселения и изменений в него;
* утверждение Местных нормативов градостроительного проектирования Поселения и изме­нений в них;
* утверждение Правил землепользования и застройки Поселения и изменений в них;
* утверждение подготовленной на основании Генерального плана Поселения документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Градострои­тельным Кодексом РФ;
* выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Поселения;
* принятие решений о развитии застроенных территорий;
* иные полномочия, определенные федеральными нормативными правовыми актами, феде­ральными нормативными правовыми актами Томской области, Уставом и нормативными право­выми актами Поселения.

Статья 7. Полномочия представительного органа поселения в области землепользова­ния и застройки

К полномочиям Совета Поселения (далее - Совета) относятся:

* утверждение Генерального плана поселения и изменений в него;
* утверждение Правил землепользования и застройки и изменений в них;
* утверждение Местных нормативов градостроительного проектирования поселения и из­менений в них;
* принятие решений о развитии застроенных территорий
* принятие местных программ использования и охраны земель;
* установление порядка отнесения земель к землям особо охраняемых территорий местного значения, порядка использования и охраны земель особо охраняемых территорий местного значения;
* установление права ограниченного пользования чужим земельным участком (публичного сервитута) для обеспечения интересов местного самоуправления или населения без изъятия земельных участков;
* установление предельных (максимального и минимального) размеров земельных участ­ков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в собственности поселения земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;
* утверждение в соответствии с генеральным планом поселения программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

10

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

- установление в случаях, предусмотренных действующими нормативными правовыми ак­тами, максимальных размеров земельных участков, предоставленных гражданам в собственность бесплатно из земель, находящихся в собственности поселения.

Статья 8. Полномочия администрации поселения в области землепользования и за­стройки

К полномочиям администрации Поселения относятся:

* подготовка Генерального плана Поселения и изменений в него;
* подготовка Правил землепользования и застройки Поселения и изменений в них;
* подготовка Местных нормативов градостроительного проектирования поселения и измене­ний в них;
* утверждение подготовленной на основании Генерального плана Поселения документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков), за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
* назначение публичных слушаний по проекту Генерального плана Поселения и Населенных пунктов и проекту внесения в них изменений, по проекту Правил землепользования и застройки Поселения и проекту внесения в них изменений, по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий;
* выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Поселения;
* принятие решения о предоставлении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности поселения, в собственность гражданам и юридическим лицам;
* управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности посе­ления;
* информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных уча­стков для строительства;
* утверждение проекта границ находящегося в муниципальной собственности земельного участка, предоставляемого гражданам и юридическим лицам;
* резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах посе­ления для муниципальных нужд;
* осуществление контроля за использованием земель поселения;
* выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;
* утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;
* организация строительства и содержание муниципального жилищного фонда, создание ус­ловий для жилищного строительства;
* разработка и реализация местных программ использования и охраны земель.
* иные полномочия, определенные федеральными нормативными правовыми актами, федеральными нормативными правовыми актами Томской области, Уставом и нормативными правовыми актами Поселения.

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

11

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

Статья 9. Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и

застройки

Решение о формировании Комиссии и об утверждении ее состава принимается Главой Посе­ления согласно с Решение о формировании Комиссии и об утверждении ее состава принимается Главой Поселения согласно ст. 31 «Градостроительный кодекс» Российской Федерации.

К полномочиям Комиссии - постоянно действующего органа по решению вопросов земле­пользования и застройки относятся:

* организация подготовки проекта правил землепользования и застройки, а также его дора­ботки в случае несоответствия проекта землепользования и застройки требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, схеме территориального планирования района, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориаль­ного планирования Российской Федерации;
* рассмотрение предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка соответствующего заключения.

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

12

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

Глава 3. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами местного самоуправления

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

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется путем внесения изменений в Правила в порядке ст. 4.

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

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, порядок организации и проведения которых, утвержден­ным Советом Поселения.

Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно раз­решенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Поселения (при его наличии) в сети «Интернет».

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

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Поселения.

На основании рекомендаций Комиссии глава Поселения в течение трех дней со дня поступ­ления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разре­шенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Поселения (при его наличии) в сети «Интернет».

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

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

13

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

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

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

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строи­тельства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется по основаниям и в порядке ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разре­шенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенно­го строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, с учетом положений, предусмотренных ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

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

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

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

14

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

Глава 4. Порядок подготовки документации по планировке территории Муниципаль­ного образования органами местного самоуправления

Статья 13. Назначение, виды и состав документации по планировке территории Муни­ципального образования

К документации по планировке территорий относятся проекты планировки, проекты меже­вания и градостроительные планы земельных участков.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании гене­рального плана Поселения в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов) и установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

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

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

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разде­ление земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документа­ции по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной [территориальной зоны.](http://base.garant.ru/12138258/1/%23107)

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

При подготовке документации по планировке территории может осуществляться:

1. разработка проекта планировки территории в виде отдельного документа (без проекта ме­жевания и градостроительных планов земельных участков в их составе;
2. разработка проекта планировки территории с проектом межевания в его составе без градо­строительных планов земельных участков;
3. разработка проекта планировки территории с проектом межевания и градостроительными планами земельных участков в их составе;
4. разработка проекта межевания территории в виде отдельного документа (градостроитель­ных планов земельных участков в их составе);
5. разработка проекта межевания территории с градостроительными планами земельных участков;
6. разработка градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа;

Состав и содержание документации по планировке территории устанавливается в соответст­вии со ст. 42 - 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется согласно ст. 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

15

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

1. Органы местного самоуправления Поселения, органы местного самоуправления городско­го округа обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана Поселения и Правил.

Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной вла­сти Томской области, органы местного самоуправления Района при наличии согласия органов местного самоуправления Поселения вправе обеспечивать подготовку документации по планиров­ке территории, предусматривающей размещение в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования Томской области, документами территориального планирования Района объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами.

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется Администрацией Поселения самостоятельно либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с [законодательством](http://base.garant.ru/12141175/1/%232) Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей раз­мещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

1. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного уча­стка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответст­вующие договоры. В случае поступления от таких лиц в Администрацию Поселения заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории, Администрацию Поселения в течение четырнадцати рабочих дней со дня поступления указанных заявлений обязана принять решения о подготовке документации по планировке соответствующей террито­рии.
2. Документация по планировке территории, расположенной в Поселении, подготовленная на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Томской области, органа местного самоуправления Района, до ее утверждения подлежит согласованию с Администрацией Поселения.

Глава Поселения обеспечивает опубликование указанной документации по планировке тер­ритории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной офици­альной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования (при его наличии) в сети «Интернет».

1. При разработке документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления Поселения указанное решение принимается Главой Поселения путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования (при его наличии) в сети «Интернет».

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

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

16

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

1. Администрация Поселения осуществляет проверку документации по планировке террито­рии на соответствие требованиям, установленным ч. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. По результатам проверки Администрация Поселения принимает соответ­ствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе Поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.
2. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в со­ставе документации по планировке территории на основании решения Администрация Поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, организуе­мых Комиссией.
3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строитель­ства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осущест­вляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.
4. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту ме­жевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможно­сти для выражения своего мнения.
5. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межева­ния территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.
6. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для офици­ального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения (при его наличии) в сети «Интернет».
7. Администрация Поселения направляет соответственно Главе Поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.
8. Главе Поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки тер­ритории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в Администрация Поселения на доработку с учетом указанных протокола и заключения.
9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки террито­рии и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения (при его наличии) в сети «Интернет».
10. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой Поселе­ния, Совет Поселения вправе вносить изменения в Правила в части уточнения установленных [градостроительным регламентом](http://base.garant.ru/12138258/1/%23109) предельных параметров разрешенного [строительства](http://base.garant.ru/12138258/1/%231013) и [реконст­рукции](http://base.garant.ru/12138258/1/%231014) [объектов капитального строительства.](http://base.garant.ru/12138258/1/%231010)
11. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в Администрацию Поселе­ния с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных [ч. 6-17](http://base.garant.ru/12138258/5/%234601) настоящей статьи, не требуется. Администрацию Поселения в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

17

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Администрацию Поселения предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

Статья 15. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применитель­но к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.
2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется Органом Ад­министрации Поселения, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства.
3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:
4. границы земельного участка;
5. границы зон действия публичных сервитутов;
6. минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест до­пустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запреще­но строительство зданий, строений, сооружений;
7. информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градострои­тельном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельно­го участка для государственных нужд, должна содержаться информация обо всех пре­дусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
8. информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к на­значению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указан­ном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавлива­ется градостроительный регламент);
9. информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
10. информация о технических условиях подключения объектов капитального строи­тельства к сетям инженерно-технического обеспечения;
11. границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных нужд.
12. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.
13. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке Главой Поселения.

Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

Статья 16. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по во­просам землепользования и застройки

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки Муниципального обра­зования (далее - публичные слушания) проводятся в целях соблюдения прав человека на благо­приятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.
2. Публичные слушания проводятся в случаях:

* предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного уча­стка или объекта капитального строительства;

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

18

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

* предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* подготовки проекта планировки территории и проектов межевания территории, в составе документации по планировке территории на основании решения администрации Муниципального образования и внесения в них изменений;
* подготовки проекта Правил и внесения в них изменений;
* подготовки проекта Генерального плана Поселения и внесения в него изменений;
* установления (прекращения) публичных сервитутов.

1. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основа­нии решения Главы Поселения.
2. Проведение публичных слушаний осуществляется в соответствии с Положением о пуб­личных слушаниях, утвержденным Советом Поселения.
3. Публичные слушания по проекту генерального плана Поселения проводятся согласно ст. 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

При проведении публичных слушаний в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория Населенного пункта может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается законами Томской области исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

В целях доведения до населения информации о содержании проекта генерального плана Ад­министрация Поселения в обязательном порядке организуют выставки, экспозиции демонстраци­онных материалов проекта генерального плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта генерального плана на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

Участники публичных слушаний вправе представить в Администрацию Поселения, касаю­щиеся проекта генерального плана, для включения их в протокол публичных слушаний.

1. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления поселения.

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

19

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

Статья 17. Сроки проведения публичных слушаний.

Публичные слушания по проекту решения Совета о внесении изменений в Правила прово­дятся в течение 2 месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей муниципаль­ного образования о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключе­ния о результатах публичных слушаний.

Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам ме­жевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации Поселения, а также по проекту генерального плана Поселения составляет со дня оповещения жителей Поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не менее одного месяца и не более трех месяцев.

Статья 18. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных

слушаний

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний Комиссия:

* обеспечивает заблаговременное опубликование темы и перечня вопросов публичных слу­шаний;
* организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов, проектов, документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправ­ления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей.
* содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичных слушаниях;
* организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомен­даций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;
* назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;
* оповещает население Поселения, правообладателей земельных участков и объектов капи­тального строительства, иных заинтересованных лиц об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее 7 дней до даты проведения;
* определяет место и время проведения публичных слушаний с учетом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей поселения, представителей органов местного самоуправления поселения и других заинтересованных лиц;
* осуществляет иные полномочия.

В случаях, предусмотренных законодательством, заинтересованные лица информируются о предстоящих публичных слушаниях персонально.

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

20

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

Статья 19. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капи­тального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Для проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, либо в предоставлении разрешения на отклонение от предель­ных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительст­ва заинтересованное физическое или юридическое лицо направляет соответствующее заявление в Администрацию Поселения.

Публичные слушания проводятся Комиссией по решению Главы Поселения с участием гра­ждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земель­ный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта ка­питального строительства, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопро­су предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющие общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строитель­ства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет под­готовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Поселения.

На основании рекомендаций Комиссии Глава Поселения принимает решение о предоставле­нии разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит опубликова­нию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Поселения (при его наличии) в сети «Интернет».

Статья 20. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документа­ции по планировке территории

Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания террито­рии проводятся Комиссией по решению Главы Поселения.

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

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

21

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

Глава Поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах пуб­личных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Поселения (при его наличии) в сети «Интернет».

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

22

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

Глава 6. Градостроительное зонирование Статья 21. Карты градостроительного зонирования

В состав Правил входит Карты градостроительного зонирования территории (далее - Карты), перечень которых приведен в Таблице 1.

Перечень карт градостроительного зонирования

*Таблица 1.*

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Обозначение | Наименование |
|  |  |
| ГП69.224.876.001ГЗ | Карта градостроительного зонирования территории с. Тымск |

Карты отражают проектное состояние территории Населенных пунктов, согласно генераль­ному плану Поселения.

На Картах установлены границы территориальных зон и отображены границы зон с особыми условиями использования территорий.

Границы территориальных зон установлены с учетом:

* возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов сущест­вующего и планируемого использования земельных участков;
* функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Поселения, Схемой территориального планирования Района;
* сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
* планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документа­ми территориального планирования и документацией по планировке территории;
* предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Статья 22. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного

зонирования

Виды и состав территориальных зон установлены согласно ст. 35 Градостроительного кодек­са Российской Федерации и в соответствии с функциональным зонированием Генерального плана Муниципального образования.

Границы территориальных зон устанавливаются по:

* линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противополож­ных направлений;
* [красным линиям;](http://base.garant.ru/12138258/1/%231011)
* границам земельных участков;
* границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
* границам муниципальных образований, в том числе границам внутригородских территорий городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;
* естественным границам природных объектов;
* иным границам.

Границы [зон с особыми условиями использования территорий,](http://base.garant.ru/12138258/1/%23104) границы территорий объек­тов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

23

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

Перечень территориальных зон, установленных на территории Населенных пунктов приве­ден в ч. III Правил.

Статья 23. Линии градостроительного регулирования

Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки терри­торий, а также проектами санитарно-защитных зон (санитарных разрывов), проектами охранных зон памятников истории и культуры, режимных объектов и т.д.

Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирова­ния является утвержденная документация по планировке территории.

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

24

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

Глава 7. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории Статья 24. Зоны градостроительных ограничений

Границы зон действия градостроительных ограничений отображаются на Картах согласно надлежащим образом утвержденным:

* генеральному плану Поселения;
* документации по планировке территории, разработанной на основе действующего Гене­рального плана Поселения;
* проектам зон с особыми условиями использования территорий.

Ограничения использования земельных участков и связанных с ними объектов недвижимо­сти, обусловленные установлением зон градостроительных ограничений, фиксируются в градо­строительном плане земельного участка.

Статья 25. Зоны с особыми условиями использования территорий

На Картах отображаются границы следующих зон с особыми условиями использования тер­риторий:

* санитарно-защитных зон (санитарных разрывов)
* охранных зон (разрывов) объектов инженерной инфраструктуры;
* зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* зон охраны объектов культурного наследия;
* водоохранных и рыбоохранных зон;
* действия публичных сервитутов;
* особо охраняемых природных территорий;
* иных зон согласно действующим нормативным правовым актам Российской Федерации и Томской области.

Статья 26. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов

Использование территорий подверженных действию потенциально опасных природных и техногенных процессов осуществляется после достаточного обеспечения условий безопасности.

Границы территории, подверженных риску возникновения чрезвычайных, связанных с экс­плуатацией потенциально-опасных объектов устанавливаются соответствующими проектами.

Статья 27. Зоны действия публичных сервитутов

Публичные сервитуты - устанавливаются и отменяются постановлением Главы Поселения по отношению к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, в целях обеспечения общественных нужд (проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно­технического обеспечения: линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации, охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд), которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проекте межевания террито­рии и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

25

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

Публичные сервитуты сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, обреме­ненного сервитутом, к другому лицу.

Публичный сервитут должен быть отменен в случае прекращения муниципальных (общест­венных) нужд, для которых он был установлен, путем принятия постановления Главы Поселения об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

Публичные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федераль­ным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недви­жимое имущество и сделок с ними»

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

26

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

Глава 8. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования зе­мельных участков и объектов капитального строительства

Статья 28. Порядок установления градостроительного регламента

Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, а также все­го, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

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 Поселения;
* видов территориальных зон, определенных настоящими Правилами;
* территорий охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мереные участки и объ­екты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

* в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия ( памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культур­ного наследия;
* в границах территорий общего пользования;
* занятые линейными объектами;
* предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти Томской области и Администрацией Поселения, осуществляющими в пределах их компетенции распоряжение землями, в соответствии с земель­ным законодательством.

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

* виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строи­тельства;
* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предель­ные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительст­ва;
* ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

27

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

Статья 29. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капи­тального строительства

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

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

* 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;
* вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве допол­нительных к основным видам использования и только совместно с ними;
* условно разрешенные виды использования.

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

Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объ­ектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градострои­тельных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

* предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь и линейные размеры, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц, проездов и предельной глубины участков.
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимо­го размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
* предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отно­шение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
* иные показатели.

Размеры и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капи­тального строительства, а также их сочетания, не установленные градостроительным регламентом, устанавливаются согласно Местным нормативам градостроительного проектирования Района и Поселения (при их наличии), а также Региональным нормативам градостроительного проектиро­вания Томской области.

Статья 30. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установлен­ному градостроительному регламенту

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

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

28

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

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

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

29

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

Глава 9. Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использова­ния, их использование

Статья 31. Общие положения о землях публичного использования

1. Земли публичного использования - земли, в состав которых включаются:
2. территории общего пользования, которые не подлежат передаче юридическим и физическим лицам и которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, гра­ницы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных ли­ний;
3. части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участ­ков, на которые распространяется действие публичных сервитутов.
4. Правообладатели частей земельных участков, указанных в пункте 2 части 1 на­стоящей статьи, могут освобождаться полностью или частично от уплаты земельного налога, арендной платы применительно к таким частям земельных участков на основании правового акта Администрации Поселения об установлении публичных сервитутов.
5. Границы земель публичного использования устанавливаются и изменяются в слу­чаях и в порядке, определенных ст. 32 Правил.
6. Не допускается осуществлять планировку застроенной территории (включая дейст­вия по определению границ земельных участков, на которых расположены объекты капи­тального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для пре­доставления физическим и юридическим лицам для строительства) без установления границ фактически существующих земель публичного использования, а также без предъявления предложений об установлении или изменении границ земель публичного использования.
7. Использование территорий общего пользования и земельных участков, примени­тельно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их на­значением в соответствии с законодательством.

Статья 32. Установление и изменение границ земель публичного использования

1. Установление и изменение границ земель публичного использования осуществля­ется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

* посредством впервые устанавливаемых красных линий на подлежащих освоению территориях устанавливаются границы образуемых (ранее не существовавших) территорий общего пользования и одновременно с ними - границ элементов планировочной структуры;
* изменяются красные линии без установления и без изменения границ зон действия публичных сервитутов;
* изменяются красные линии с установлением, изменением границ зон действия пуб­личных сервитутов;
* не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон дейст­вия публичных сервитутов.

1. При установлении и изменении границ земель публичного использования на под­лежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утвер­ждения документации по планировке территории являются вопросы:

* наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяе­мых посредством красных линий;
* изменение красных линий и последствия такого изменения;
* устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

30

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

**Тымское сельское поселение**

* границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в пре­делах элементов планировочной структуры;
* границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

31

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Тымское сельское поселение

Глава 10. Заключительные положения Статья 33. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотно­шениям

Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

В течение 14 дней со дня принятия настоящие Правила подлежат размещению в Федераль­ной государственной информационной системе территориального планирования.

Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства на их территории, разрешения на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт не истек.

Статья 34. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной докумен­тации

На основании Правил и изменений к ним администрация Поселения вправе принимать ре­шения о:

* подготовке генерального плана Поселения и изменений к нему;
* приведении в соответствие Правилам не реализованной документации по планировке тер­ритории, в том числе утвержденной;
* подготовке документации по планировке территории, которая может использоваться, в том числе как основание для подготовки предложений о внесении изменений в Правила.

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

32