

Муниципальное образование «Калтайское сельское поселение»

Совет муниципального образования «Калтайское сельское поселение»

РЕШЕНИЕ № 142

с.Калтай

29 сентября 2011 года

45-е собрание 2-го созыва

Об утверждении правил землепользования и застройки территории садового некоммерческого товарищества «Береговое»

Рассмотрев разработанный Администрацией Калтайского сельского поселения проект решения, на основании пункта 1.5 ст. 23 Устава муниципального образования "Калтайское сельское поселение"

Совет Калтайского сельского поселения решил:

1. Утвердить «Правила землепользования и застройки садового некоммерческого товарищества «Береговое» согласно приложению к настоящему решению.
2. Настоящее решение вступает в силу с 01 октября 2011г.
3. Положение направить Главе Калтайского сельского поселения (Главе Администрации) для подписания и опубликования.

Председатель Совета
Калтайского сельского поселения

Р.Г.Титов

Правила землепользования и застройки территории садового некоммерческого товарищества «Береговое»

Правила землепользования и застройки на территории садового некоммерческого товарищества «Береговое» Калтайского сельского поселения (далее - Правила) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 30.06.2006 N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества", законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Томской области, Уставом Калтайского сельского поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления градостроительного развития садового некоммерческого товарищества «Береговое», охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают в садового некоммерческого товарищества «Береговое» (далее СНТ) систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах СНТ на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции, контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

- 1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории СНТ, систем инженерного, транспортного обеспечения, сохранения природной среды;
- 2) обеспечение правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;
- 3) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участие в принятии решений по вопросам землепользования и застройки, в том числе посредством проведения собраний членов СНТ;
- 5) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц в сфере землепользования и застройки.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- 1) проведению градостроительного зонирования территории СНТ и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- 2) разделению (межеванию) территории СНТ на земельные участки для закрепления прав на них, а также для упорядочения планировочной организации территории СНТ, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- 3) согласованию проектной документации;
- 4) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- 5) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

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; иными муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории СНТ. Настоящие Правила подлежат применению на всей территории СНТ.

6. Настоящие правила действуют на период до утверждения градостроительной документации: схемы территориального планирования муниципального образования и генерального плана Калтайского сельского поселения.

7. Порядок организации контроля за осуществлением градостроительной деятельности в части пресечения самовольного строительства и порядок сноса незаконно возведенных объектов, регламентируется областными нормативными актами и постановлениями администрации муниципального образования Томский район.

8. Порядок размещения объектов, выделения новых участков под строительство и для иных целей, изменение целевого назначения участков и объектов недвижимости, определяется муниципальными правовыми актами и регламентами администрации муниципального образования Томский район.

Статья 2. Основные понятия, применяемые в настоящих Правилах

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

-градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе СНТ, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

-территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, зон с особыми условиями использования территорий;

-градостроительное зонирование - зонирование территории СНТ в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

-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. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон. На земельные участки в границах территорий общего пользования действие [градостроительного регламента](#) не распространяется.

Порядок использования и благоустройства территорий общего пользования устанавливается градостроительным и земельным законодательством, муниципальными правовыми актами;

-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 и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты). Планируемые (проектируемые) красные линии разрабатываются в составе планировочной документации. После утверждения планировочной документации в установленном порядке планируемые (проектируемые) красные линии приобретают статус существующих красных линий;

-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;

-виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве - виды деятельности, осуществление которых на земельном участке и в расположенных на нем объектах разрешено в силу их наименования в соответствующей статье

настоящих Правил при соблюдении иных установленных в соответствии с законодательством требований, включая сервитуты;

-сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком;

-публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, решением общего собрания членов СНТ в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или членов СНТ, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;

-строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

-реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

-объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

-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;

-жилое строение - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

Этажность жилого строения должна определяться по числу надземных этажей.

Первым надземным считается этаж, пол которого находится не ниже уровня планировочной отметки земли. Если отдельные части жилого дома имеют разное количество надземных этажей, его этажность определяется по наибольшему количеству этажей в здании.

При определении этажности в число надземных этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах [территориальных зон](#) и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах СНТ, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам [части II](#) настоящих Правил;
- 2) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 3) иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении [публичных сервитутов](#), договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

3. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости ([часть II](#) настоящих Правил) включает:

- 1) **основные виды разрешенного использования** недвижимости, которые при условии соблюдения технических регламентов, а до их принятия - строительных норм и стандартов безопасности (далее - СНиП), правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований, не могут быть запрещены;
- 2) **условно разрешенные виды использования** недвижимости, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур [публичных слушаний](#);
- 3) **вспомогательные виды разрешенного использования** недвижимости, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный (сопутствующий) вид использования не разрешается.

Виды использования недвижимости, не предусмотренные [частью II](#) настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

Для каждой [территориальной зоны](#), выделенной на карте градостроительного зонирования ([часть III](#) Правил), устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, а также отклонение от предельных параметров разрешенного строительства осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

Порядок действий по реализации права на изменение одного вида разрешенного использования недвижимости на другой вид такого использования, а также на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

5. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости 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;
- 5) иные показатели.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на [карте градостроительного зонирования](#) территории поселения.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

6. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.), являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Статья 4. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка утверждается Правительством Российской Федерации.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке в качестве самостоятельного документа в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

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

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

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

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

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

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для нужд сельского поселения.

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

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

1) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

2) выдачи разрешений на строительство;

3) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

5. Проекты градостроительных планов подлежат согласованию с председателем СНТ и управлением архитектуры и градостроительством МО Томский район.

6. Градостроительные планы подлежат регистрации в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности управления архитектуры и градостроительством МО Томский район.

Статья 5. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами, с учетом требований технических регламентов (до их утверждения - в соответствии с нормами СНиП и иными нормативно-техническими документами).

3. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами и муниципальными правовыми актами.

4. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются (за исключением [территорий общего пользования](#)), на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке поселения (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом и формируется главой поселения для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами.

Деятельность Комиссии обеспечивается органом администрации поселения, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

2. Состав Комиссии формируется из представителей отраслевых, функциональных органов администрации поселения, депутатов Совета поселения, лиц, представляющих общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций, и утверждается решением Совета поселения. Председатель Комиссии выбирается из состава Комиссии. В составе Комиссии не может быть менее 5 и более 15 человек.

В состав Комиссии включаются:

1) депутаты Совета поселения в количестве, составляющем не более 1/4 от общего числа членов Комиссии;

2) представители управления архитектуры и градостроительства МО Томский район в количестве, составляющем не более 1/4 от общего числа членов Комиссии;

3) представители администрации поселения в количестве, составляющем не более 1/4 от общего числа членов Комиссии;

4. лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, членов СНТ, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций, в количестве, составляющем не более 1/4 от общего числа членов Комиссии. Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

Глава 3. Проектирование и строительство (реконструкция, капитальный ремонт) объектов капитального строительства

Статья 7. Выдача разрешений на строительство

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик (заказчик) направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство. К заявлению прилагаются документы, установленные частью 7 указанной статьи Кодекса.

3. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, [красным линиям](#).

В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

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

4. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

5. Разрешение на строительство подлежит согласованию с председателем СНТ и управлением архитектуры и градостроительством МО Томский район.

6. Разрешение на строительство и документация, входящая в перечень для его получения, подлежит сдаче в информационный системы обеспечения градостроительной деятельности управления архитектуры и градостроительства МО Томский район.

7. Вынос на местность красных линий и других линий регулирования застройки, высотных отметок, осей здания, сооружений, трасс инженерных коммуникаций осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим данные виды работ.

Статья 8. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства

1. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства могут осуществляться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

2. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика (заказчика), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

3. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка проводится строительный контроль.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство.

В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком.

В случаях, установленных статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом объектов осуществляется государственный строительный надзор.

4. После окончания строительных работ застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой 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.

5. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются документы, установленные частями 3 и 4 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В обязательном порядке выполняется контрольно исполнительная съемка объектов капитального строительства и инженерных сетей для ведения дежурного плана поселения управлением архитектуры и градостроительства МО Томский район.

6. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления представленных документов, осмотр объекта капитального строительства (в случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства не осуществлялся государственный строительный надзор) и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

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

7. Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию подлежат согласованию с управлением архитектуры и градостроительством МО Томский район.

8. Разрешения на ввод объекта и документация, входящая в перечень для его получения, подлежат сдаче в управление архитектуры и градостроительства МО Томский район.

9. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Глава 4. Положение о внесении изменений в Правила

Статья 9. Основание и инициатива по внесению изменений в Правила

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

- 1) несоответствие Правил генеральному плану сельского поселения, возникшее в результате внесения в такой генеральный план изменений;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Предложения о внесении изменений в Правила в [Комиссию](#) направляются:

- 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- 2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- 3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки территории сельского поселения;
- 4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Статья 10. Внесение изменений в Правила

1. Изменения в настоящие Правила вносятся в порядке, установленном градостроительным и земельным законодательством Российской Федерации.

2. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу со дня официального опубликования.

3. В случае, если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в настоящие 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 проекту Правил 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 поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила.

Глава 5. Иные вопросы землепользования и застройки

Статья 11. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

Статья 12. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

Администрация поселения и СНТ обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

- 1) публикации Правил и открытой продажи их копий;
- 2) помещения Правил в сети "Интернет";
- 3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе, уполномоченном в области архитектуры и градостроительства, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в сельском поселении;
- 4) представления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов,

характеризующих условия землепользования и застройки, применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

Статья 13. Контроль за использованием объектов недвижимости

Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующих в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 14. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку на территории СНТ «Береговое» относятся:

- 1) Правление СНТ «Береговое»
- 2) представительный орган Калтайского сельского поселения;
- 3) администрация Калтайского сельского поселения (уполномоченные главой Калтайского сельского поселения структурные подразделения администрации);
- 4) управление архитектуры и градостроительством МО Томский район;
- 5) иные уполномоченные органы, определенные областным и федеральным законодательством.

Статья 15. Ответственность за нарушение Правил

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

Часть II. Градостроительные регламенты

Статья 16. Виды территориальных зон

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории поселения:

- С. Зона индивидуального садоводства.
- О. Зона общего пользования (Общественная зона)
- ИТ. Зона транспортных и иных коммуникаций.

Статья 17. Градостроительные регламенты для различных территориальных зон

С. Зона индивидуального садоводства

Основные виды разрешенного использования:

садовые дома, летние сооружения;

жилые строения;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

хозяйственные строения (сарай, хозяйственные блоки и т.п.);

дворовые сооружения (заборы, ворота, туалеты, выгребные ямы, колодцы, дворовые покрытия, навесы и т.п.);

хозяйственные постройки для содержания мелкого скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и т.п.;

отдельно стоящие или встроенно-пристроенные гаражи индивидуального использования;

летние кухни;

сады, огороды;

теплицы, оранжереи индивидуального пользования;

бани, сауны, бассейны индивидуального пользования;

индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);

автономные объекты инженерных сетей и коммуникаций;

благоустройство территории (фонтаны и иные малые архитектурные формы, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.);

стоянки, парковки для легкового транспорта;

Условно разрешенные виды использования:

Объекты по оказанию услуг населению допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных нежилых помещениях с изолированными от жилых зданий или их частей входами.

Запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательных-химических товаров и т.п.).

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) минимальная площадь земельных участков - 600 кв. м;

2) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 8 м;

3) максимальное количество надземных этажей зданий - 2;

- 4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 6 м;
- 5) максимальный процент застройки участка - 60%;
- 6) минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если линия застройки не сформирована на протяжении квартала) - 5 м;

7) в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка при согласовании с соседями составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

8) требования к ограждению земельных участков:

высота ограждения земельных участков должна быть не более 1,5 метров;

ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные и бытовые расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

В условиях реконструкции сложившейся застройки допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных и санитарно-эпидемиологических разрывов между зданиями, строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально и положительного заключения органов, осуществляющих пожарный и санитарно-эпидемиологический контроль.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению, при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения жилой зоны допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения.

О. Зона общего пользования (Общественная зона)

Основные виды разрешенного использования:

административные здания, офисы, конторы;

объекты социально-культурного обслуживания;

спортплощадки, детские игровые площадки;

благоустройство территории (фонтаны и иные малые архитектурные формы, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.

общественные туалеты;

пункт охраны общественного порядка;

пункты оказания первой медицинской помощи;

пожарные пункты;

места для кемпингов, пикников;

лодочные и спасательные станции, причалы, пристани, пляжи;

обустройство набережных, берегоукрепление;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

гаражи.

Условно разрешенные виды использования:

В случае размещения (изменения вида использования) объектов, на участках, примыкающих к существующим участкам жилых строений, в обязательном порядке проводятся публичные слушания в независимости от принятых регламентов.

Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения.

Предельные параметры разрешенного строительства:

1) Максимальное количество надземных этажей зданий – 2, максимальная высота зданий от уровня земли - 6 м.;

2) Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов — 5. Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линии застройки.

3) Высота ограждения земельных участков должна быть не более 1,5 метра. Ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 метра от уровня земли.

ИТ. Зона транспортных и иных коммуникаций

Основные виды разрешенного использования:

объекты инженерного обеспечения СНТ (объекты водо-, газо-, электроснабжения и т.п.);

дороги, проезды, гаражи, стоянки, парковки для автомобильного транспорта;

обустройство набережных, берегоукрепление;

объекты складского назначения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

санитарно-защитные зоны;

скверы, бульвары;

благоустройство территории (фонтаны и иные малые архитектурные формы, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.);

защитные инженерные сооружения.

Условно разрешенные виды использования:

объекты жилищно-коммунального хозяйства;

магазины;

предприятия общественного питания;

аптеки.

В случае размещения (изменения вида использования) объектов, на участках, примыкающих к существующим участкам жилых строений, в обязательном порядке проводятся публичные слушания в независимости от принятых регламентов.

Допускается блокировка зданий, строений и сооружений, расположенных на соседних земельных участках по взаимному письменному согласию правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально

Часть III. Карты ограничений землепользования и застройки

1. Карта градостроительного зонирования территории СНТ ([приложение N 1](#)).

Глава поселения
(Глава Администрации)

И.Ю. Галямов

Приложение № 1
к Правилам землепользования
и застройки СНТ «Береговое»

Карта градостроительного зонирования территории СНТ «Береговое»

1 – Зона индивидуального садоводства

2 – Зона транспортных и иных коммуникаций

3 – Зона общего пользования

