СОВЕТ БАТУРИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

третьего созыва

Асиновского района Томской области

РЕШЕНИЕ

от 21.07.2017 г. № 241

с. Батурино

**О внесении изменений в решение Совета Батуринского сельского поселения от 26.05.2014 № 91 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Батуринское сельское поселение» Асиновского района Томской области**

В целях приведения в соответствие с действующим законодательством

 **СОВЕТ БАТУРИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ РЕШИЛ:**

1. Внести в решение Совета Батуринского сельского поселения от 26.05.2014 № 91 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Батуринское сельское поселение» Асиновского района Томской области (далее – Правила) следующие изменения:

1) ссылки 16, 20,22,32 статьи 1.2 изложить в следующей редакции:

 «16 ФЗ от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ст. 1»;

«20 ФЗ от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ст. 1»;

«22 ФЗ от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ст. 1»;

«32 ФЗ от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ст. 1»;

 2) в первом абзаце пункта 4.4.2 Правил словосочетания «в том числе путем выкупа» исключить;

 3) в абзаце 22 статьи 1.2. Правил слова «Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» заменить словами «Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»;

 4) второй абзац пункта 4.4.2 изложить в следующей редакции:

 «Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»»;

 5. в пятом абзаце части «Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами» статьи 8.3 Правил третью строку таблицы изложить в следующей редакции:

|  |  |
| --- | --- |
| максимальный | 0.50 га |

2. Настоящее Решение подлежит официальному опубликованию (обнародованию) в «Информационном бюллетене».

3. Настоящее Решение подлежит размещению на официальном сайте Батуринского сельского поселения www.bselp.asino.ru.

 4. Настоящее решение вступает в силу с даты его официального опубликования.

Глава Батуринского

сельского поселения В.В. Ефремов

Председатель Совета

Батуринского сельского поселения О.Т. Багруденко

**АКТУАЛЬНАЯ РЕДАКЦИЯ СТАТЕЙ, ПУНКТОВ ПРАВИЛ, В КОТОРЫЕ ВНОСЯТСЯ ИЗМЕНЕНИЯ**

**Статья 1.2 Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки**

В правилах землепользования и застройки Батуринского сельского поселения (далее – Правила) используются следующие понятия:

**арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;1

**водоохранными зонами** являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;2

**градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;3

**(в редакции решения от 07.12.2016 № 207)**

**градостроительное зонирование** – зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;4

**градостроительная документация по планировке территории** – документация, разработанная в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов и иных элементов, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещениялинейных объектов (проект планировки территории, проект межевания территории и градостроительные планы земельных участков);5

**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;6

1 ЗК РФ, ст. 5

2 Водный кодекс РФ, ст. 65, п. 1

3 ГК РФ, ст. 1

4 ГК РФ, ст. 1

5 ГК РФ, ст. 41, п. 1, п. 5

6 ГК РФ, ст. 1

**документы территориального планирования** - документы территориального планирования по определению назначения территории исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечение учета интересов граждан и их объединений, муниципального образования;7

**земельный участок** как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами;8

**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;9

**землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;10

**землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;11

**зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные, 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;12

**зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности** – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;13

7 ГК РФ, ст. 9, п. 1

8 ЗК РФ, ст. 6, п. 2

9  ГК РФ, ст. 1

10 ЗК РФ, ст. 5

11 ЗК РФ, ст. 5

12 ГК РФ, ст. 1

13 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», п. 2

**зоны охраны объектов культурного наследия** – территории с особыми условиями использования, регулируемыми законодательством об объектах культурного наследия, границы которых (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения – в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации. В состав зон охраны объектов культурного наследия входят: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зона охраняемого природного ландшафта;14

**информационные системы обеспечения градостроительной деятельности** – организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ систематизированный свод документированных сведений о развитии территории, застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;15

**государственным кадастровым учетом недвижимого имущества (далее - кадастровый учет)** признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (далее - уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе;16

**(в редакции решения от 07.12.2016 № 207)**

**комиссия по землепользованию и застройке** – коллегиальный консультативный орган при главе исполнительного органа власти местного самоуправления, который наделяется правом подготовки рекомендации по результатам публичных слушаний в области градостроительных отношений;

**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);17

**многоквартирный жилой дом** – совокупность двух и более квартир в жилом здании, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

14 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», п. 2

15 ГК РФ, ст. 56, п. 1

16 ФЗ от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ст. 1

 **(в редакции решения от 07.12.2016 № 207)**

**(в редакции Решения Совета от 21.07.2017 № 241)**

17 ГК РФ, ст. 1

**межевание объектов землеустройства** – работы по установлению на местности границ муниципального образования, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и описанию их местонахождения. Межевание объектов землеустройства осуществляется на основе сведений государственного земельного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации;19

**недвижимое имущество (недвижимость)** – права, на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», - земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы;20

**(в редакции решения Совета от 21.07.2017 № 241)**

**объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;21

**ограничения (обременения)** – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);22

**организационный комитет** – коллегиальный орган, созданный в целях подготовки и проведения публичных слушаний, в состав которого входят отдельные должностные лица органов местного самоуправления, заинтересованные жители муниципального образования;23

**правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;24

**проектная документация** представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;25

19 ФЗ «О землеустройстве», ст. 17

20 ФЗ от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»,ст.1

**(в редакции Решения Совета от 21.07.2017 № 241)**

21 ГК РФ, ст. 1

22 ФЗ от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ст. 1

**(в редакции Решения Совета от 21.07.2017 № 241)**

23 Положение «О публичных слушаниях», раздел 6 настоящих Правил

24 ГК РФ, ст. 1

25 ГК РФ, ст. 48, п. 2

**публичный сервитут** – право ограниченного общественного пользования земельным участком. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом органа местного самоуправления на основе документации по планировке территории и правил застройки и землепользования, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;26

**прибрежная защитная полоса** – территория, устанавливаемая в границе водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;27

**публичные слушания** – форма реализации населением муниципального образования права на участие в обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения;28

**разрешение на строительство** представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом;29

**реконструкция** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;30

**собственники земельных участков** – лица, являющиеся собственниками земельных участков;31

**сервитут** - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для похода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;32

**территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты

26 ЗК РФ, ст. 23, п. 2

27 Водный кодекс РФ, ст. 65, п. 2

28 ГК РФ, ст. 51, п. 1

29 ГК РФ, ст. 55, п. 1

30 ГК РФ, ст. 1

31 ЗК РФ, ст. 5

32  ФЗ от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ст. 1

**(в редакции Решения Совета от 21.07.2017 № 241)**

33 ГК РФ, ст. 1

**территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные скверы, бульвары);34

**устойчивое развитие территорий** – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;35

**участник публичных слушаний** – заинтересованный житель муниципального образования, должностное лицо органа местного самоуправления, председатель общественного объединения, действующего на территории муниципального образования;36

34 ГК РФ, ст. 1

35ГК РФ, ст. 1

36Положение «О публичных слушаниях», раздел 6 настоящих Правил

**Статья 4.4 Установление публичных сервитутов.**

4.4.1 Органы местного самоуправления Батуринского сельского поселения имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим и юридическим лицам, публичный сервитут – ограниченное право пользования объектом недвижимости для третьих лиц в связи с обеспечением общественных нужд;

 Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- проезда, прохода через земельный участок;

- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

- открытого доступа к прибрежной полосе;

- проведения дренажных работ;

- забора воды и водопоя;

- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

- сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

- использования земельного участка в целях охоты, рыбной ловли в расположенном на земельном участке водном объекте в установленные сроки и в установленном порядке;

- временного использования земельного участка в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

4.4.2 Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия у него данного земельного участка с возмещением органом местного самоуправления, установившим публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

**(в редакции решения Совета от 21.07.2017 № 241)**

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» **(в редакции решения Совета от 21.07.2017 № 241)**

Сервитут может быть прекращен в виду отпадения оснований, по которому был установлен, путем принятия постановления об отмене сервитута.

4.4.3 Порядок установления публичных сервитутов определяется земельным и гражданским законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Батуринского сельского поселения.

**Статья 8.3 Градостроительные регламенты - жилая зона.**

**Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**(в редакции решения от 06.04.2017 № 225)**

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;блокированные жилые дома с приусадебными земельными участками. магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв. м.ведение личного подсобного хозяйства **(дополнено решением от 23.03.2015 № 127)** | хозяйственные постройки;гаражи не более чем на 2 легковые машины, в т. ч. встроенные в 1 этажи жилых домов;открытые места для стоянки не боле 2-х легковых автомобилей; летние кухни;отдельно стоящие беседки и навесы, в т. ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности;строения для домашних животных и птицы;отдельно стоящие индивидуальные душевые, бани, сауны расположенные на приусадебных участках;теплицы, оранжереи;надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем);индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;сады, огороды, палисадники;открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой;сооружения и устройства сетей инженерно- технического обеспечения, гаражи для хранения индивидуальных легковых автомобилей **(дополнено решением от 23.03.2015 № 127)**приусадебные зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения. |
| ***Условно разрешенные виды использования*** |
| гостиницы не более 20 местцентры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначениядошкольные и школьные образовательные учрежденияфельдшерско-акушерские пункты;аптеки, аптечные пункты площадью не более 50 кв. м.;спортплощадки;приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.), пошивочные ателье и мастерские до 100 кв. м. парикмахерские;почтовые отделения, отделения связи;предприятия общественного питания не более чем 20 посадочных мест с режимом работы до 23 часов;опорные пункты правопорядка;памятники и памятные знакитрансформаторные подстанции **(дополнено решением от 28.04.2016 № 182)**. |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь  |   |
| минимальный | 0,06 га |
| максимальный | 0.50 га **(в редакции решения Совета от 21.07.2017 № 241)** |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, в том числе: |  |
|  от красной линии до линии застройки  | 5м |
| от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома до границы соседнего приквартирного участка  | 3 м |
|  от постройки для содержания скота и птицы до границы соседнего приквартирного участка  |  4 м |
|  от других построек (бани, гаражи и др.)до границы соседнего приквартирного участка  |  1 м |
|  от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка  | 4 м |
|  от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка  | 2 м |
|  от кустарников до границы соседнего приквартирного участка  | 1 м |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | не более 3 этажей |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | 50 % |

Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков:

|  |  |
| --- | --- |
| № п/п | Вид ограничения |
| 1.1 | Жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее 5 м, от красной линии проездов – не менее 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть одинаковой. |
| 1.2 | Ограждение земельных участков должно быть:- со стороны улицы - свето-воздухопроницаемой конструкции, единообразными на протяжении одного жилого квартала с обеих сторон улицы, высотой не более 1,6м. Допускается по согласования с администрацией муниципального образования «Батуринское сельское поселение» устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов;  - со стороны соседних земельных участков – сетчатые или решетчатые, высотой не более 1,5 м. На период строительства жилого дома устанавливается сплошной забор высотой не более 2,0 м. |
| 1.3 | Постройки для скота следует предусматривать на расстоянии не менее 15 м от окон жилых помещений. |
| 1.4 | Расстояние от окон жилых комнат усадебных, одно-двухквартирных домов до стен соседнего дома не менее 6 м. |
| 1.5 | Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей. |
| 1.6 | Расстояние от надворного туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) не менее 25 м |
| 1.7 | Запрещается размещать вывески площадью более одного квадратного метра и средств наружной рекламы на фасадах зданий и сооружений, на ограждении территорий без разрешения Администрации Батуринского сельского поселения. |

**(в редакции решения от 06.04.2017 № 225)**