

Приложение № 2 к решению
Думы города Томска
от 27.11.2007 № 687

Правила землепользования и застройки в городе Томске

Проект документа градостроительного зонирования, утверждаемого нормативным правовым актом органов местного самоуправления «Правила землепользования и застройки в городе Томске» разработан в соответствии с Муниципальным контрактом № 012/03 между администрацией города Томска, (Заказчик) и Научно-проектным институтом пространственного планирования "ЭНКО" (Исполнитель).

Проект Правил землепользования и застройки разработали специалисты НПИ «ЭНКО»: архитектор Красовская О.В.; архитектор Майзель И.С.; к.г.н., академик Международной Академии Наук Экологической безопасности Скатерщиков С.В.; юрисконсульт Коврова Е.Г.; архитектор Савинкова Е.Ю., инженер Тясто С.Я.

Оглавление

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	105
Глава 1. Общие положения.....	105
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	105
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил	108
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение	109
Статья 4. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании	113
Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил.....	114
Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	114
Статья 6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства не соответствующих градостроительному регламенту	114
Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.....	115
Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.....	115
Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил.....	116
Глава 4. Публичные слушания	119
Статья 9. Общие положения о публичных слушаниях	119
Статья 10. Публичные слушания по рассмотрению документации о планировке территории	120
Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.....	122
Статья 11. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	122
Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	123
Статья 13. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	125

Глава 6. Порядок градостроительной подготовки и формирования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам.....	127
Статья 14. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам.....	127
Статья 15. Общие положения о подготовке документации по планировке территории.	129
Статья 16. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства	130
Статья 17. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции.....	134
Статья 18. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.....	136
Статья 19. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки.....	139
Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения	141
Статья 21. Определение технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов	142
Глава 7. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов.....	145
Статья 22. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд	145
Статья 23. Установление публичных сервитутов	146
Глава 8. Строительные изменения недвижимости.....	146
Статья 24. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.....	146
Статья 25. Подготовка проектной документации. Выдача разрешений на строительство	147
Статья 26. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....	151

Глава 9. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки	155
Статья 27. Действие Правил по отношению к Генеральному плану и документации по планировке территории.....	155
Статья 28. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила	155
Статья 29. Внесение изменений в Правила.....	156
Глава 10. Иные нормы регулирования землепользования и застройки	157
Статья 30. Ответственность за нарушение Правил	157
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	157
Статья 31. Карта градостроительного зонирования территории города Томска	157
Статья 32. Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.....	157
Статья 33. Карта зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия	157
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	158
Статья 34. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции	158
Перечень территориальных зон	158
Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства	159
Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции	170
Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности	211
Перечень зон с особыми условиями использования территорий	211
Статья 36. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия.....	218

Правила землепользования и застройки в городе Томске (далее также – Правила) – документ градостроительного зонирования, утверждаемый решением Думы города Томска, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, содержится порядок применения Правил землепользования и застройки в городе Томске и порядок внесения в них изменений.

Проект Правил землепользования и застройки разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Томской области, Уставом города Томска.

Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в пределах границ города Томска. В соответствии с требованиями законодательства работа выполняется на основе Генерального плана города Томска разрабатываемого в настоящее время НПИ «ЭНКО».

Настоящая редакция проекта разработана с учетом замечаний и предложений поступивших после рассмотрения Первой редакции, Второй редакции и замечаний и предложений, высказанных в процессе проведения Публичных слушаний и обсуждений проекта Правил.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

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

территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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;

технические регламенты по организации территории, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений* (далее - технические регламенты) – экологические, санитарно-эпидемиологические, градостроительные, технические и иные требования в целях защиты жизни или здоровья граждан, имущества, охраны окружающей среды, установленные федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или постановлением Правительства Российской Федерации, которые являются обязательными при подготовке документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по

* В соответствии со статьей 6 закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» № 191-ФЗ, до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия проектов документов территориального планирования, документации по планировке территорий, проектной документации требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

планировке территории, проектной документации, осуществлении строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений;

разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый как основание для принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, подготовки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

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);

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

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

строительные изменения недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристройки, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая 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;

разрешение на строительство – 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 РФ;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, удостоверяющий 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;

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

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

подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельного участка;

отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами отступление от градостроительного регламента, для конкретного земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Правила землепользования и застройки в городе Томске в соответствии с законодательством Российской Федерации (Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ), вводят в городе Томске систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- создание условий для устойчивого развития территории города Томска, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории города Томска, реализации планов и программ развития городской территории;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии

решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории города и установлению градостроительных регламентов;
- изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, проведению публичных слушаний;
- градостроительной подготовке и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;
- подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений об изъятии и резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- внесения изменений в настоящие Правила.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами, обязательными нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями;
- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Томска по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с Генеральным планом развития города, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, действие которых распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Действие градостроительных регламентов 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 и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- земельные участки занятые линейными объектами - линиями электропередачи, линиями связи (в том числе линейно-кабельными сооружениями), трубопроводами, автомобильными дорогами, железнодорожными линиями и другими подобными сооружениями, использование которых определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами;
- земельные участки в границах территорий общего пользования;
- земельные участки предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. Зоны выделены на трех Картах:

- Карте градостроительного зонирования территории города Томска (статья 31 настоящих Правил),
- Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности (статья 32 настоящих Правил),
- Карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 33 настоящих Правил).

3. Вся территория в границах муниципального образования «город Томск» разделена на территориальные зоны, показанные на Карте градостроительного зонирования (статья 31 настоящих Правил). К территориальным зонам приписаны градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции (статья 34 настоящих Правил).

Границы территориальных зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и

параметрических характеристик недвижимости, а также требований о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам муниципального образования «Город Томск»
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4. На Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности (статья 32 настоящих Правил) выделяются зоны, к которым приписаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяющие действия разрешаемые и/или запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения и устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На Карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 33 настоящих Правил) отображаются зоны охраны объектов культурного наследия. Режим использования территорий таких зон устанавливается в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории. Границы зон и режим использования их территорий определяются проектом зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия и включаются в настоящие Правила.

5. Применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости расположенным в зонах с особыми условиями использования территорий, виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства, параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 34 настоящих Правил применяются в части не противоречащей ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, описание которых содержится в статьях 35, 36 настоящих Правил.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах границ города Томска, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции статьи 34 настоящих Правил;

- ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах с особыми условиями использования территорий, описание которых содержится в статьях 35, 36 настоящих Правил;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов и договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 34 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые, при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующие получения разрешения в порядке статьи 12 настоящих Правил;

- вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные градостроительным регламентом (статья 34 настоящих Правил), являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам статьи 12 настоящих Правил.

8. Градостроительные регламенты по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне на основании документации о планировке территории в соответствии с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами

в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями.

При необходимости в пределах зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

9. 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.), иные объекты, предусмотренные пунктом 25 статьи 34, являются всегда разрешенными, при условии соответствия техническим регламентам.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предусмотренные пунктом 25 статьи 34, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения в порядке, предусмотренном статьей 12 настоящих Правил.

Статья 4. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические материалы, являются открытыми для физических и юридических лиц.

Администрация города Томска обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;
- информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;
- предоставления Правил в библиотеки города Томска;
- помещения Правил в сети Интернет;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав графических материалов в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в городе Томске;

- предоставление органом, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска услуг по изготовлению необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам) по расценкам, установленным Мэром города Томска.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке статьи 9 настоящих Правил.

Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

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

3. Земельные участки или объекты капитального строительства, не соответствуют установленному градостроительному регламенту в случае, если:

- виды их использования не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 34 настоящих Правил);

- их размеры и параметры разрешенного строительства, реконструкции не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Статья 6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства не соответствующих градостроительному регламенту

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, указанные в пункте 3 статьи 5 настоящих Правил, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства 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.

2. Реконструкция указанных в пункте 3 статьи 5 настоящих Правил 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.

Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.

Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых органами местного самоуправления города Томска по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки в целях строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию города с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;

- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные строительные изменения недвижимости;

- владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи и другие действия могут также регулироваться иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Томска, детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

- размещение объектов временного назначения (таких как палатки, киоски и т.д.) на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности и предоставляемых в

краткосрочную аренду (посредством торгов - аукционов, конкурсов или иным установленным порядком);

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности и т.д.;

- иные действия по землепользованию и застройке.

3. Лица, осуществляющие в городе Томске застройку и землепользование от имени государственных и муниципальных органов, выполняют требования законодательства и настоящих Правил.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее также – Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при Мэре города Томска и формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления Мэра города Томска и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными нормативными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьей 9 настоящих Правил;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 29 настоящих Правил, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

- подготавливает рекомендации Мэру города Томска по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления города Томска, касающихся вопросов землепользования и застройки.

3. Председателем Комиссии является заместитель Мэра города Томска.

Персональный состав Комиссии формируется Мэром города Томска.

В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации города Томска в области архитектуры и градостроительства, управления городским имуществом и земельными ресурсами, экономики и инвестиций, правовой работы, иных подразделений.

В состав Комиссии включаются также депутаты Думы города Томска - по предложению Думы города Томска; представители государственных органов в сфере контроля и надзора, государственных органов управления; лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций, указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

На заседания Комиссии в обязательном порядке приглашаются ответственные представители объединенных администраций тех округов, где расположены объекты недвижимости, по поводу которых подготавливаются соответствующие рекомендации. Указанные представители, не являющиеся членами Комиссии, обладают правом голоса наравне с членами Комиссии.

На заседания Комиссии могут быть приглашены для дачи заключений и пояснений специалисты, иные физические и юридические лица, присутствие которых необходимо или может способствовать решению рассматриваемых вопросов. Указанные лица не являются членами Комиссии и не обладают правом голоса.

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее половины от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую заинтересованность в решении рассматриваемого вопроса.

4. В соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, относятся:

- администрация города Томска (уполномоченные Мэром города Томска структурные подразделения администрации города);
- иные уполномоченные органы.

5. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

- участвуют в регулировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, Уставом города Томска, настоящими Правилами и на основании положений об этих органах.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска входит:

- подготовка для Мэра города Томска и Думы города Томска регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, реконструкции;

- участие в согласовании документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и техническим регламентам;

- подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 15 настоящих Правил;

- предоставление комиссии по землепользованию и застройке заключений по вопросам ее деятельности;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;

- ведение карты градостроительного зонирования территории города Томска и карт зон с особыми условиями использования территорий внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;

- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

7. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченные органы в области охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора в соответствии с законодательством осуществляют контроль за соблюдением ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.

По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченные государственный и муниципальный органы по охране и использованию объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляют контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Глава 4. Публичные слушания

Статья 9. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Томской области о градостроительной деятельности, Уставом города Томска, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами города Томска.

2. Публичные слушания проводятся в целях:

- соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечения права участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- предоставление разрешения на виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, условно разрешенные в соответствующих зонах (статья 12 настоящих Правил);
- предоставление разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (статья 13 настоящих Правил);
- внесение изменений в настоящие Правила (статья 29 настоящих Правил);
- утверждение проектов планировки территории и проектов межевания территории (статья 10 настоящих Правил).

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу комиссии по землепользованию и застройке органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска, уполномоченными органами муниципальных округов, иными структурными подразделениями администрации города Томска.

5. Комиссия публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее одного месяца до их проведения. Оповещение дается в следующих формах:

- в одном из средств массовой информации, которому предоставлено право официального опубликования муниципальных правовых актов;
- объявления на официальном сайте города;
- вывешивание объявлений в здании администрации города Томска и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;
- дата, время и место проведения публичных слушаний;
- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией.

6. Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами для проведения публичных слушаний.

Во время проведения публичного слушания ведется протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

7. Принятые Комиссией заключения и рекомендации подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте города Томска в сети «Интернет».

8. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Статья 10. Публичные слушания по рассмотрению документации о планировке территории

1. Обязательному рассмотрению на публичных слушаниях подлежат проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации города Томска.

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Градостроительным кодексом РФ и в соответствии с ним уставом города Томска, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами города Томска.

3. Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- являющиеся правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией документации по планировке территории.

4. Предметом публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

- техническим регламентам;
- документам территориального планирования;
- настоящим правилам;
- иным требованиям, установленным законодательством.

Предмет обсуждения устанавливается Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается в Комиссию с ходатайством о проведении публичных слушаний.

Комиссия в течение семи дней со дня поступления ходатайства публикует оповещение о времени и месте предстоящего публичного слушания.

Публичные слушания проводятся не ранее одного месяца и не позднее трех месяцев со дня со дня оповещения о их проведении.

Комиссия подготавливает и направляет Мэру города Томска не позднее чем через семь дней после проведения публичных слушаний подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний.

6. Мэр города Томска с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний не позднее чем через семь дней со дня получения указанных документов принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов порядке в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещению на официальном сайте города Томска в сети «Интернет».

7. Документация по планировке территории может быть оспорена в судебном порядке.

Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции

Статья 11. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих зон.

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

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

В случаях, указанных в пункте 3 статьи 24 настоящих правил при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования необходимо разрешение на строительство.

Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

В случае, если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства, запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства статьи 39 Градостроительного Кодекса и в соответствии с ним процедуры статьи 12 настоящих Правил.

3. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий,

на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

1) на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования обращаются в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска с соответствующим заявлением.

3. В заявлении указывается:

1) общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей;

2) схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, места парковки автомобилей и т.д.);

4. При получении заявления орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска.

1) при соответствии документов, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, регистрирует заявление;

2) в срок не более четырнадцати дней со дня регистрации заявления готовит заключение по предмету запроса;

3) в течение трех дней после регистрации заявления запрашивает письменные заключения по предмету запроса от: уполномоченных государственного и муниципального органов охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности (статья 32 настоящих Правил) и/или на Карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 33 настоящих Правил).

5. Основаниями для составления письменных заключений являются:

1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

2) соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

3) соблюдение прав владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска, в течение десяти дней со дня поступления запроса.

6. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся не позднее чем через месяц с момента подачи соответствующего заявления в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и статьей 9 настоящих Правил.

7. Комиссия подготавливает и направляет Мэру города Томска рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение

правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, и правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

8. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается Мэром города Томска в течение семи дней со дня поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке и подлежит опубликованию в установленном порядке и размещению на официальном сайте города Томска в сети «Интернет».

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такового должно быть принято в срок, не превышающий двух месяцев со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

Статья 13. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

1) соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия;

2) необходимы для эффективного использования земельного участка;

3) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся не позднее чем через месяц с момента подачи соответствующего заявления в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и статьей 9 настоящих Правил.

4. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются владельцы земельных участков, иных объектов недвижимости, смежно расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет Мэру города Томска рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения.

5. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции принимается Мэром города Томска в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке и подлежит опубликованию в установленном порядке и размещению на официальном сайте города Томска в сети «Интернет».

Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции может быть оспорено в судебном порядке.

Глава 6. Порядок градостроительной подготовки и формирования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам

Статья 14. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам

1. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления города Томска в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются землями, расположенными в границах города Томска, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и Томской области.

Градостроительная подготовка и распоряжение земельными участками на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется с учетом прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), расположенных на указанных территориях, которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

2. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

3. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) определены и установлены на местности границы земельного участка; посредством действий по планировке территории определено, что земельный участок в пределах утвержденных границ является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);

2) определено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны расположения земельного участка и ограничений его использования в соответствии со статьями 35, 36 настоящих Правил;

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, канализованию, электроснабжению, теплоснабжению, газоснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); опубликовано сообщение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

4. Лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные земельные участки предоставляются копии градостроительного плана земельного участка и кадастрового плана земельного участка.

5. Действия по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из состава земель находящихся в государственной или муниципальной собственности включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами (статья 15), иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Томска;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

6. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков.

Состав градостроительного плана земельного участка определяется Градостроительным кодексом.

Форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 840 от 29.12.2005 г.).

Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке в составе проектов межевания или в качестве самостоятельного документа.

Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьей 25 настоящих Правил.

7. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием земельных участков посредством землеустроительных работ, является проведение кадастрового учета, подготовка по установленной форме кадастровых планов земельных участков, и последующая государственная регистрация прав на сформированные земельные участки.

8. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств органов местного самоуправления города Томска, физических и юридических лиц.

Физическим, юридическим лицам, по инициативе и за счет средств которых была осуществлена градостроительная подготовка и формирование земельного участка, но которые не участвовали в торгах или не стали победителями торгов, компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, поступивших от победителей торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом Мэра города Томска.

9. Сформированные из состава земель находящихся в государственной или муниципальной собственности земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке установленном земельным законодательством.

Статья 15. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Планировка территории в части градостроительной подготовки, выделения земельных участков, осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков в виде отдельных документов.

2. Решения о разработке документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются Мэром города Томска с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить: а) границы элементов планировочной структуры территории (кварталов, микрорайонов), б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков; в) границы зон действия публичных сервитутов;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 данного пункта настоящей статьи, необходимо определить, изменить: а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования и линейных объектов, б) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд, в) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания в виде отдельного документа разрабатываются в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям в случаях, когда необходимо определить, изменить границы земельных участков; в составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, как правило, по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

3. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяются градостроительным законодательством.

Статья 16. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства

1. Работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства осуществляются:

- по инициативе администрации города Томска в рамках осуществляемых на основе утвержденного Мэром города Томска плана работ по планировке и межеванию на земельные участки городских территорий;

- по инициативе заявителей.

2. Выполняемые по инициативе администрации города Томска работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства оплачиваются из средств городского бюджета, а их стоимость включается как составная часть в начальную минимальную стоимость сформированных земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства.

Право на заключение договора на разработку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска в соответствии с законодательством и в порядке, определенном нормативным правовым актом органов местного самоуправления города Томска.

Договор на разработку документации по планировке территории заключается с победителем конкурса по размещению муниципального заказа по выполнению указанных работ, проводимого органом, уполномоченным главой администрации города Томска на проведение конкурса, в соответствии с законодательством и в порядке, определенном нормативным правовым актом города Томска.

3. Победителю конкурса предоставляются исходные данные в следующем составе:

- 1) топографическая подоснова территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:500 или ином масштабе, определенном органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска;

- 2) отраженная на топографической подоснове информация о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученная подрядчиком в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженная на топографической подоснове информация о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектах инженерно-технического обеспечения, полученная подрядчиком от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иная информация, необходимая для проведения работ по планировке территории.

4. Физические, юридические лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке и формированию земельных участков, свободных от прав третьих лиц и расположенных в существующей застройке, и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков обращаются в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска с соответствующим заявлением.

В заявлении указывается:

- расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка;

- инвестиционно-строительные намерения заявителя;

- ходатайство о предоставлении органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска исходной информации, необходимой для подготовки документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе.

5. Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 15 рабочих дней подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности выделения запрашиваемого земельного участка.

В случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка в заключении указывается:

1) решение о разработке документации по планировке территории;

2) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

3) указание о том, что риск последствий недостижения результата – получения свободного от прав третьих лиц, сформированного земельного участка несет заявитель.

6. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в пункте 3 настоящей статьи путем:

- самостоятельных действий, если законом не определено иное;
- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации.

7. В случае, когда подготовку исходной информации осуществляет орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска состав, стоимость и сроки проводимых работ определяются нормативным правовым актом города Томска.

8. Заявитель, подготовивший исходную информацию, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о разработке документации о планировке территории.

9. Подготовленная документация подлежит проверке органом местного самоуправления города Томска в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ, и в соответствии с ним настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами города Томска и обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, предусмотренном статьями 9, 10 настоящих Правил.

10. Мэр города Томска не позднее чем через семь дней со дня получения подготовленной документации по планировке территории, протокола публичных слушаний по рассмотрению указанной документации и заключения о результатах публичных слушаний принимает правовой акт об утверждении или об отказе в утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в составе этой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации в указанный правовой акт также включается:

- решение о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка или, в случае формирования земельного участка по инициативе заявителя, предложение заявителю обеспечить проведение землеустроительных работ, государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение срока, согласованного с заявителем;
- решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством торгов с определением: формы торгов - аукциона, конкурса; органа, уполномоченного на проведение торгов (в случае, когда такой орган не определен ранее, или когда применительно к соответствующему случаю назначается иной

уполномоченный орган); сроки подготовки уполномоченным органом документов для проведения торгов.

11. Уполномоченный орган администрации города Томска в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Томска обеспечивает:

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной минимальной цены предоставляемого земельного участка или права его аренды;
- проведение торгов;
- заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

12. Заявитель, инициировавший формирование земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

Статья 17. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;
- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании

утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 25, 26 настоящих Правил.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, иные объекты недвижимости, расположенные на этих земельных участках, имеют право осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 25, 26 настоящих Правил;

- на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

- 1) получения указанными лицами от органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов и подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования города Томска;

- 2) утверждения градостроительных планов земельных участков Мэром города Томска;

- 3) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденными градостроительными планами соответствующих земельных участков.

4. Органы местного самоуправления города Томска могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции путем:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий.

Статья 18. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из состава земель находящихся в государственной или муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется:

- по инициативе администрации города Томска - в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска;

- по инициативе заявителей.

2. Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации Генерального плана города Томска, настоящих Правил может:

- самостоятельно подготавливать материалы и данные, необходимые для градостроительной подготовки и формирования земельного участка в целях проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и жилищного строительства: а) схему планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства; б) иные материалы и данные, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с иными организациями.

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства подают соответствующее заявление в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска.

В заявлении указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории;
- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану города Томска, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

4. Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска регистрирует заявление в день его поступления и в течение 15 рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации рассматриваемого предложения.

В случае поддержки инициативы, заявителю направляется проект соглашения, заключаемого между заявителем и органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска об обеспечении заявителем формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

5. Соглашение, указанное в пункте 4 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;
- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска.

Срок действия соглашения не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением Мэра города Томска, но не более, чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска материалы и данные указанные в пункте 4 настоящей статьи, а также обязательства органа, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства

администрации города Томска как органа администрации города Томска уполномоченного:

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- компенсировать затраты заявителя на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка – в случае, если заявитель не стал участником аукциона или победителем аукциона.

6. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска направляет заключение Мэру города Томска.

Мэр города Томска в течение 10 дней со дня поступления от органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом города Томска, принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении схемы планировочной организации намеченной для освоения территории в части красных линий, являющихся границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;

- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному и сформированному земельному участку, его государственном кадастровом учете;

- о назначении уполномоченного органа администрации города Томска по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

- о дате проведения аукциона.

7. Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

8. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет действия, предусмотренные законодательством для случаев комплексного освоения территории комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Статья 19. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных и индивидуальных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством, и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Томска.

Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных и индивидуальных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

2. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, осуществляются по инициативе:

1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке и формировании земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 16 настоящих Правил;

2) собственников помещений в многоквартирном доме, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в собственность земельные участки для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 4 данной статьи настоящих Правил;

3) администрации города Томска, которая в соответствии с планом действий, утвержденным Мэром города Томска, обеспечивает:

- выделение и предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 5 данной статьи настоящих Правил;

- градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим

лицам в целях осуществления на этих участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 16 настоящих Правил;

3. Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе или на основе утвержденных проектов межевания.

Разработка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями статьи 15 настоящих правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;
- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, в том числе, путем фиксации в проекте межевания границ зон действия публичных сервитутов;
- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений фиксируются границы свободных от застройки и прав третьих лиц земельных участков находящихся в муниципальной собственности.

При наличии утвержденного проекта межевания градостроительные планы земельных участков подготавливается органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

4. В целях реализации права выделить и приобрести в собственность земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома

уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо обращается с соответствующим заявлением в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска.

В соответствии с законодательством и пунктом 3 настоящей статьи администрация города Томска обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома.

5. Администрация города Томска может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной Мэром города Томска;
- решения Мэра города Томска, принятого на основании обращения органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска, Комиссии по землепользованию и застройке.

Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска обеспечивает реализацию инициатив администрации города Томска в части межевания застроенных территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством;
- заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения, обладает орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары,

набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются Мэром города Томска.

3. Земельные участки из состава территорий общего пользования предоставляются физическим, юридическим лицам в краткосрочную (до 5 лет) аренду в порядке, установленном нормативным правовым актом Мэра города Томска.

Статья 21. Определение технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (далее технические условия) определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство или реконструкция объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка.

2. Порядок подготовки технических условий определяется нормативным правовым актом органов местного самоуправления города Томска в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

В указанном нормативном правовом акте определяется порядок действий по определению технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, включая:

- состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий;
- предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;
- порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;
- ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

3. Органы местного самоуправления города Томска имеют право контролировать действия организаций, эксплуатирующих объекты инженерно-технического обеспечения города, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Мэр города Томска вправе своим распоряжением создать, определить состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению заключений о подключении к сетям инженерно-технического обеспечения.

4. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, эксплуатирующими объекты инженерно-технического обеспечения города, по заявкам:

1) органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска – в случаях подготовки по инициативе администрации города Томска земельных участков из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

2) физических, юридических лиц - в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

3) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

5. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствующие эксплуатирующие организации или в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска при необходимости подготовки и комплектования сводных технических условий на подключение планируемых к строительству, реконструкции объектов к сетям инженерно-технического обеспечения в порядке предусматриваемом нормативным правовым актом, указанным в пункте 2 настоящей статьи.

6. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска об оказании услуг по обеспечению

предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

В порядке и сроки, определенном нормативным правовым актом, указанным в пункте 2 настоящей статьи, орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

7. Лица, которые не являются собственниками, арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков на неосвоенных и предназначенных под застройку территориях, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются в уполномоченный орган администрации города Томска с предложением о заключении инвестиционного соглашения о создании, реконструкции сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов недвижимости на подлежащей освоению территории.

Порядок действий по подготовке, заключению и реализации инвестиционного соглашения о создании, реконструкции сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов недвижимости на подлежащей освоению, комплексной реконструкции территории, форма указанного инвестиционного соглашения определяются в соответствии с законодательством, настоящими Правилами нормативным правовым актом органов местного самоуправления города Томска, указанным в пункте 2 настоящей статьи.

Глава 7. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов

Статья 22. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Томской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами города Томска.

2. Основаниями для принятия органами местного самоуправления города Томска решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденная в установленном порядке документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- наличии соответствующих муниципальных нужд;
- невозможности реализации муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами города Томска, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков являются:

1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения муниципального значения;
- автомобильных дорог общего пользования в границах муниципального образования «Город Томск», мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах муниципального образования «Город Томск»;

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с федеральными законами, законами Томской области.

4. Решение об изъятии земельных участков может быть принято только после утверждения соответствующих проектов планировки, проектов межевания, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков в порядке, установленном

законодательством. Собственник земельного участка должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Статья 23. Установление публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления имеют право устанавливать применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд - прохода или проезда через земельный участок, использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры, иных общественных нужд, определяемых в соответствии с законодательством, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами города Томска.

Глава 8. Строительные изменения недвижимости

Статья 24. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

1. Правом производить строительные изменения недвижимости на территории города Томска обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 25 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, указанные в пункте 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство;
- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса РФ. Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Томской области может быть установлен дополнительный

перечень случаев и объектов, для которых не требуется получения разрешения на строительство.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 25 настоящих Правил.

Статья 25. Подготовка проектной документации. Выдача разрешений на строительство

1. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются градостроительным законодательством.

3. Подготовка проектной документации осуществляет застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (исполнитель).

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- 1) градостроительный план земельного участка;
- 2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).
- 4) иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

6. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может установлен

Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 83 от 13.02.2006).

7. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

9. В границах муниципального образования город Томск разрешение на строительство выдается уполномоченным органом местного самоуправления.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Томской области.

10. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления или, в определенных Градостроительным кодексом РФ случаях, федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Томской области, заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются документы, предусмотренные статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

11. Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- 1) проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;
- 2) проводит 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) выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

12. Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

14. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

15. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации (постановление Правительства № 698 от 24.11.2005)

16. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

18. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

19. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 26. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), 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. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, осуществляются сдача результата работ подрядчиком и приемка его застройщиком (заказчиком).

По результатам приемки застройщик (заказчик) подписывает акт приемки объекта капитального строительства либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

9. После подписания обеими сторонами акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

10. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную

организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

11. 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 документов, указанных в пункте 10 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или, в случаях предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

12. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Глава 9. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 27. Действие Правил по отношению к Генеральному плану и документации по планировке территории

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная документация о планировке территории применяется в части не противоречащей настоящим Правилам.

2. Органы местного самоуправления города Томска после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

- разработке нового или корректировке ранее утвержденного Генерального плана города;

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

- подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

Статья 28. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Томской области, органы местного самоуправления города Томска, физические или юридические лица в случаях, предусмотренных статьей 33 Градостроительного кодекса РФ.

2. Основаниями для внесения изменений в правила землепользования и застройки являются:

- 1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану города Томска, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

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

- 3) иные законные основания.

Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, границам территориальных зон, градостроительным регламентам.

Статья 29. Внесение изменений в Правила

1. Предложение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, содержащее обоснование необходимости внесения соответствующих изменений, направляется в комиссию по землепользованию и застройке. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений 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 Мэру города Томска.

Мэр города Томска с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Проект о внесении изменения в правила землепользования и застройки подлежит рассмотрению посредством публичных слушаний в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и статьей 9 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются владельцы недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Мэру города Томска, который не позднее семи дней принимает решение о необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Томска. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Мэр города Томска направляет проект соответствующих предложений в Думу города Томска.

2. Изменения частей II и III Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, могут быть приняты только при наличии положительного заключения органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства администрации города Томска.

Изменения статей 32, 33, 35, 36 настоящих Правил могут быть приняты только при наличии положительных заключений уполномоченных государственного и муниципального органов охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

Глава 10. Иные нормы регулирования землепользования и застройки

Статья 30. Ответственность за нарушение Правил

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Статья 31. Карта градостроительного зонирования территории города Томска

Статья 32. Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Статья 33. Карта зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия

Данная карта будет включена в настоящие Правила после утверждения проекта зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) города Томска со ссылкой на этот проект.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 34. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции

Перечень территориальных зон

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- Ж-1** Зона застройки многоэтажными жилыми домами
- Ж-2** Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами
- Ж-3** Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-4** Зона садоводств и дачных участков
- ЖИ-1** Зона застройки малоэтажными жилыми домами в исторических районах
- ЖИ-2** Зона застройки жилыми домами переменной этажности в исторических районах

ОБЩЕСТВЕННО- ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- ОЖ** Зона общественно-жилого назначения
- ОЖИ** Смешанная жилая и обслуживающая зона в исторических районах

ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- ОИ-1** Зона исторического центра города
- ОИ-2** Специальная историческая зона
- О-1** Зона делового, общественного и коммерческого назначения
- О-2** Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты
- О-3** Зона объектов высшего и среднего профессионального образования
- О-4** Научно-производственная и технико-внедренческая зона
- О-5** Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловая зона)

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

- П-1** Зона производственно-коммунальных объектов I класса вредности
- П-2** Зона производственно-коммунальных объектов II класса вредности
- П-3** Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности
- П-4** Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

- Р-1** Зона городских парков, скверов, садов, бульваров
- Р-2** Зона городских лесопарков и городских лесов, лугопарков и зон отдыха
- Р-3** Зона объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма
- Р-4** Зона спортивных комплексов и сооружений

Р-5 Зона ботанических садов

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Т-1 Зона объектов инженерной инфраструктуры

Т-2 Зона объектов транспортной инфраструктуры

Т-3 Зона железнодорожного транспорта

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

С-1 Зона кладбищ

С-2 Зона полигона ТБО

ЗОНЫ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

В Зона военных объектов и иных режимных территорий

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ Зона сельскохозяйственных угодий

ПРОЧИЕ ЗОНЫ

Пр-1 Зона озеленения специального назначения

Пр-2 Зона прочих городских территорий

Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Жилые здания:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома выше 16 этажей;
- многоквартирные многоэтажные жилые дома 11-16 этажей;
- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-10 этажей;
- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-7 этажей;
- многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа;
- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;
- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками;
- блокированные жилые дома в 2-4 этажа;
- блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками;
- жилые дома для обслуживающего персонала;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- общежития, связанные с производством и образованием;
- садовые и дачные дома;
- многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями.

2. Организации, учреждения, управления:

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;
- офисы;
- представительства;
- судебные и юридические органы.

3. Многофункциональные деловые и обслуживающие здания

4. Кредитно-финансовые учреждения:

- банки, биржи;
- отделения и филиалы банков, обменные пункты.

5. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации:

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, требующие создания санитарно-защитной зоны;
- научно-производственные центры;
- инновационно-научные, учебно-тренировочные комплексы.

6. Учреждения народного образования:

- детские дошкольные учреждения;
- школы общеобразовательные:
 - общеобразовательные школы;
 - специализированные школы (с углубленным изучением языков, математики и др.), лицеи, гимназии, колледжи;
 - школы для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии).
- школы-интернаты:
 - школы-интернаты;
 - школы-интернаты для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии).
- многопрофильные учреждения дополнительного образования:

- многопрофильные учреждения дополнительного образования;
- школы искусств;
- музыкальные школы;
- художественная школы;
- хореографические школы;
- театральные школы;
- станции юных техников (натуралистов, туристов).
- учреждения среднего специального и профессионального образования:
 - учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
 - учреждения среднего специального и профессионального образования с учебно-лабораторными и учебно-производственными корпусами и мастерскими.
- высшие учебные заведения.

7. Учреждения здравоохранения:

- стационары:
 - круглосуточные стационары (кроме туберкулезных, инфекционных, психиатрических, онкологических);
 - дневные стационары;
 - дома сестринского ухода;
 - диспансеры со стационаром;
 - родильные дома.
- стационары специального назначения (туберкулезные, инфекционные, психиатрические, онкологические);
- амбулаторно-поликлинические учреждения:
 - поликлиники;
 - диагностические центры без стационара;
 - диспансеры;
 - фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты;
 - стоматологические кабинеты.
- станции скорой помощи:
 - станции и подстанции скорой медицинской помощи;
 - травмапункты.
- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи.

8. Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма:

- санатории (без туберкулезных);
- санатории-профилактории;
- дома отдыха, пансионаты;
- базы отдыха предприятий, организаций;
- курортные гостиницы;
- туристские базы;
- мотели;
- кемпинги;
- гостиницы;
- информационные туристические центры.

9. Учреждения социальной защиты:

- учреждения социальной защиты:
 - центры социального обслуживания населения;
 - приюты для бездомных матерей с детьми и беременных женщин;
 - приюты для детей и подростков временно лишившихся попечения родителей;
 - центры социальной помощи семье и детям;
 - детские дома-интернаты;
 - дома ребенка (малютки);
 - дома-интернаты для престарелых и инвалидов;
 - дома-интернаты для детей-инвалидов;
 - дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями (с 18 лет);
 - психо-неврологические интернаты.
- специальные учреждения социальной защиты:
 - центры социально-трудовой реабилитации лиц без определенного места жительства;
 - ночлежные дома для бездомных;
 - центр социальной адаптации для лиц, прибывших из мест лишения свободы;
 - социально-реабилитационных центр для подростков.

10. Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения:

- спортивно-зрелищные сооружения:

- стадионы городского значения с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения;
- универсальные спортивно-зрелищные залы;
- ледовый дворец;
- многофункциональный дворец спорта;
- крытые стадионы;
- плавательные бассейны городского значения;
- спортивные залы городского значения.
- физкультурно-оздоровительные сооружения:
 - стадионы жилых районов с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения;
 - спортивно-оздоровительные комплексы;
 - спортивные площадки;
 - катки;
 - хоккейные площадки;
 - плавательные бассейны;
 - спортивные залы;
 - детские и юношеские спортивные школы;
 - теннисные корты;
 - роликодромы.
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
- спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах:
 - лодочные станции;
 - эллинги;
 - яхт-клуб;
 - гольф-клуб;
 - лыжные спортивные базы;
 - водно-спортивные базы;
 - конно-спортивные школы.
- специальные спортивно-развлекательные сооружения:
 - аквапарк;
 - автодром;
 - мотодром;
 - велотрек;
 - ипподром;

- картингдром;
- сноуборд;
- роликодром.

11. Учреждения культуры и искусства:

- учреждения культуры и искусства городского значения:
 - кинотеатры;
 - филармонии концертные залы;
 - театры;
 - цирки;
 - учреждения клубного типа городского значения (дворцы и дома культуры, клубы, центры культуры и пр.);
 - библиотеки городского значения;
 - планетарий;
 - дома творческих союзов;
 - дворцы бракосочетания.
- музеи, выставочные залы, галереи;
- казино;
- цирки-шапито;
- открытые эстрады, танцевальные площадки;
- лектории;
- архивы, информационные центры;
- многофункциональные развлекательные комплексы;
- аттракционы;
- залы аттракционов и игровых автоматов;
- зоопарки;
- учреждения культуры и искусства локального и районного значения:
 - танцевальные залы, дискотеки;
 - театры, кинотеатры;
 - видеосалоны;
 - учреждения клубного типа по месту жительства;
 - клубы по интересам;
 - библиотеки по месту жительства;
 - музеи;
 - выставочные залы, галереи.

12. Конфессиональные объекты

13. Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания:

- магазины:
 - магазины промышленных товаров;
 - магазины продовольственных товаров;
 - магазины товаров первой необходимости.
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- рынки:
 - рынки продовольственные крытые;
 - рынки продовольственные открытые;
 - рынки промышленных товаров.
- крупные торговые комплексы:
 - универмаги городского значения;
 - универмаги-прочие;
 - универсамы.
- торгово-выставочные комплексы;
- временные торговые объекты:
 - торговые павильоны;
 - торговые киоски;
 - торговые зоны;
 - лоточная торговля;
 - мини рынки.
- временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников;
- сезонные обслуживающие объекты;
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
- объекты бытового обслуживания:
 - комбинаты бытового обслуживания;
 - бани;
 - банно-оздоровительные комплексы;
 - приемные пункты прачечных и химчисток;
 - ателье, мастерские и салоны бытовых услуг;
 - косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты;
 - встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания.

- предприятия общественного питания:
 - рестораны;
 - столовые;
 - кафе, закусочные, бары и т. д.;
 - некапитальные строения предприятий общественного питания.

14. Центральные предприятия связи:

- почтамт;
- центральный телеграф;
- центральный переговорный пункт.

15. Учреждения жилищно-коммунального хозяйства:

- фабрики-прачечные;
- прачечные самообслуживания;
- фабрики-химчистки;
- химчистки самообслуживания;
- ЖКС.

16. Прочие объекты:

- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- пожарные депо;
- ветлечебницы без содержания животных;
- ветлечебницы с содержанием животных;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- хозяйственные площадки.

17. Сооружения для хранения транспортных средств:

- гаражи грузовых автомобилей;
- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
- гаражи легковых автомобилей такси и проката;
- грузовых автомобилей;

- автобусные парки;
- троллейбусные парки;
- трамвайные депо;
- гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
 - подземные;
 - полуподземные;
 - многоэтажные;
 - встроенные или встроенно-пристроенные;
 - боксового типа;
 - боксового типа для инвалидов;
 - индивидуальные на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
 - встроенные в жилой дом на 1-2 легковых автомобиля.
- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
 - гостевые;
 - открытые;
 - подземные и полуподземные;
 - многоэтажные.
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

18. Предприятия автосервиса:

- АЗС
- авторемонтные и автосервисные предприятия;
- мойки.

19. Производственные, коммунально-складские и инженерно-технические объекты:

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации II-III классов вредности:
 - химические производства;
 - металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;
 - добыча руд и нерудных ископаемых;
 - строительная промышленность;
 - обработка древесины;

- текстильные производства и производства легкой промышленности;
 - обработка животных продуктов;
 - обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ;
 - микробиологическая промышленность.
- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности:
 - химические производства;
 - металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;
 - добыча руд и нерудных ископаемых;
 - строительная промышленность;
 - обработка древесины;
 - текстильные производства и производства легкой промышленности;
 - обработка животных продуктов;
 - обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ;
 - микробиологическая промышленность.
 - объекты складского назначения II-III классов вредности;
 - объекты складского назначения IV-V классов вредности;
 - оптовые базы и склады;
 - здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
 - опытные производства не требующие создания санитарно-защитной зоны;
 - сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта;
 - сооружения и коммуникации водного транспорта;
 - объекты обслуживания судов;
 - сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования;
 - рекультивация территории.

20. Объекты озеленения и отдыха:

- городские парки;
- скверы, сады, бульвары;
- городские лесопарки;
- оранжереи, питомники;
- ботанические сады;

- зимние сады;
- специализированные парки;
- пляжи.
- инфраструктура для отдыха:
 - места для пикников, костров;
 - некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
 - базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
 - водные спасательные станции.

21. Озеленение специального назначения

22. Объекты сельскохозяйственного назначения:

- сады, огороды, палисадники;
- пашни, сенокосы, пастбища;
- сельскохозяйственные здания и сооружения;
- сельскохозяйственные объекты;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- постройки для содержания мелких животных.

23. Объекты ритуального назначения:

- захоронения;
- колумбарии;
- мемориальные комплексы;
- дома траурных обрядов;
- бюро похоронного обслуживания;
- бюро-магазины похоронного обслуживания;
- крематории.

24. Режимные объекты:

- тюрьмы;
- военные объекты.

25. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости:

- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-,

- газоснабжения, водоотведения, телефонизация и т.д.);
- улицы, дороги, иные пешеходно-транспортные коммуникации;
 - железные дороги;
 - объекты и предприятия связи:
 - почтовые отделения;
 - телеграф;
 - переговорные пункты;
 - автоматические телефонные станции;
 - антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи.
 - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
 - зеленые насаждения;
 - элементы благоустройства, малые архитектурные формы;
 - общественные туалеты;
 - объекты санитарной очистки территории.

Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для высокоплотной застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома выше 16 этажей;
- многоквартирные многоэтажные жилые дома 11-16 этажей;
- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-10 этажей;
- детские дошкольные учреждения;
- школы общеобразовательные;
- многопрофильные учреждения народного образования;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- отделения, участковые пункты милиции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- детские площадки, площадки для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- хозяйственные площадки;
- гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа;
- блокированные жилые дома в 2-4 этажа;
- аптеки;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- офисы;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня;
- конфессиональные объекты;
- учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
- гостиницы;
- учреждения социальной защиты;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
- магазины;
- встроенно-пристроенные объекты обслуживания;
- объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- временные торговые объекты;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
 - подземные;
 - полуподземные;
 - многоэтажные;
 - встроенные или встроенно-пристроенные;
 - боксового типа для инвалидов.
- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- открытые;
- подземные или полуподземные;
- многоэтажные.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки	м	50
2	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77	м	25
3	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
4	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 16 этажей)	м	25
7	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
8	Максимальная высота здания	м	51
9	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
10	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8

Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ И СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки средней плотности многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа;
- блокированные жилые дома в 2-4 этажа;
- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками;
- блокированные жилые дома на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками;
- блокированные жилые дома 1-3 эт. с придомовыми участками;
- детские дошкольные учреждения;
- школы общеобразовательные;
- многопрофильные учреждения дополнительного образования;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- отделения, участковые пункты милиции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- детские площадки, площадки для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- хозяйственные площадки;
- гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома 11-16 этажей;
- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-10 этажей;
- аптеки;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- офисы;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня;
- учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
- конфессиональные объекты;
- гостиницы;
- учреждения социальной защиты;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
- магазины;
- встроенно-пристроенные обслуживающие объекты;

- объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- временные торговые объекты;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
 - подземные;
 - полуподземные;
 - многоэтажные;
 - встроенные или встроенно-пристроенные;
 - боксового типа для инвалидов.
- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
 - открытые;
 - подземные и полуподземные;
 - многоэтажные.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки	м	50
2	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77	м	25
3	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
4	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
7	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
8	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
9	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	10,5+n

10	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 –этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	7,5
11	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	4
12	Минимальная суммарная ширина боковых дворов		8
13	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
14	Максимальная высота здания	м	15
15	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
16	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8

Ж-3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;
- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками;
- детские дошкольные учреждения;
- школы общеобразовательные;
- многопрофильные учреждения дополнительного образования;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- отделения, участковые пункты милиции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- детские площадки, площадки для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- хозяйственные площадки;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;

- встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля;
- гостевые автостоянки.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа;
- блокированные жилые дома в 2-4 этажа;
- блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- сады, огороды, палисадники;
- аптеки;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня;
- офисы;
- учреждения социальной защиты;
- гостиницы;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
- конфессиональные объекты;
- магазины;
- объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- временные торговые объекты;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
5	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка	м	1

	Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований		
6	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6

Ж-4 ЗОНА САДОВОДСТВ И ДАЧНЫХ УЧАСТКОВ

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Основные виды разрешенного использования:

- садовые и дачные дома.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- постройки для содержания мелких животных;
- сады, огороды, палисадники;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
- встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля;
- гостевые автостоянки.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортивные площадки;
- отделения, участковые пункты милиции;
- аптеки;
- сезонные обслуживающие объекты;
- конфессиональные объекты;
- магазины;
- временные торговые объекты.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальное расстояние от жилого строения или дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до красной	м	3

	линии проездов		
3	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы	м	4
5	Минимальное расстояние от других построек	м	1
6	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.)	м	6
7	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами	м	8
8	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	15
9	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов.	м	10
10	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов.	м	10

ЖИ-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ В ИСТОРИЧЕСКИХ РАЙОНАХ

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Ввиду расположения зоны ЖИ - 1 на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры, здесь должны соблюдаться ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия направленные на:

- сохранение исторического малоэтажного характера среды;
- сохранение и научную реставрацию памятников истории и культуры (предметы охраны – стилевые, метроритмические, тектонические и др. характеристики исторической застройки и планировки);
- сохранение системы исторической планировки, ценных элементов ландшафта, ценной средовой застройки;
- закрепление или восстанавливание градоформирующего значения памятников в архитектурно-пространственной организации города;
- создание благоприятных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия;
- устранение диссонансов нарушающих восприятие памятников, цельность композиции охраняемых архитектурных комплексов и ландшафтов.

Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия могут включать требования по сомасштабности вновь возводимых и реконструируемых построек сложившемуся архитектурному окружению, архитектурно-художественным характеристикам объектов, определяемым особенностями декорирования фасадов (в т.ч. фасадов с деревянной резьбой), установкой малых архитектурных форм, характеру озеленения, приемам благоустройства и другим показателям, которые устанавливаются в описании режима использования зоны.

Указанные ограничения будут включены в настоящие Правила после утверждения проекта зон охраны памятников истории и культуры города Томска со ссылкой на этот документ.

Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;
- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками;
- блокированные жилые дома в 2-4 этажа;
- блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками;
- детские дошкольные учреждения;
- школы общеобразовательные;
- многопрофильные учреждения дополнительного образования;

- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- магазины;
- отделения, участковые пункты милиции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- детские площадки, площадки для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- хозяйственные площадки;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
- встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля;
- гостевые автостоянки.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- сады, огороды, палисадники;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня;
- аптеки;
- офисы;
- учреждения социальной защиты;
- гостиницы;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
- конфессиональные объекты;
- объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- временные торговые объекты;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3

4	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
5	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
6	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
7	Максимальная высота зданий	м	9

ЖИ-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ ПЕРЕМЕННОЙ ЭТАЖНОСТИ В ИСТОРИЧЕСКИХ РАЙОНАХ

Зона предназначена для застройки средней плотности, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Ввиду расположения зоны ЖИ - 2 на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры, здесь должны соблюдаться ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия направленные на:

- сохранение системы исторической планировки, ценных элементов ландшафта, ценной средовой застройки;
- закрепление или восстанавливание градоформирующего значения памятников в архитектурно-пространственной организации города;
- создания благоприятных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия;
- устранение диссонансов нарушающих восприятие памятников, цельность композиции охраняемых архитектурных комплексов и ландшафтов.

Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия могут включать требования по сомасштабности вновь возводимых и реконструируемых построек сложившемуся архитектурному окружению, архитектурно-художественным характеристикам объектов, определяемым особенностями декорирования фасадов, установкой малых архитектурных форм, характеру озеленения, приемам благоустройства и другим показателям, которые устанавливаются в описании режима использования зоны.

Указанные ограничения будут включены в настоящие Правила после утверждения проекта зон охраны памятников истории и культуры города Томска со ссылкой на этот документ.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-7 этажей;
- многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа;
- блокированные жилые дома в 2-4 этажа;
- детские дошкольные учреждения;
- школы общеобразовательные;
- многопрофильные учреждения дополнительного образования;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- пункты оказания первой медицинской помощи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отделения, участковые пункты милиции;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- хозяйственные площадки;
- гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома выше 16 этажей;
- многоквартирные многоэтажные жилые дома 11-16 этажей;
- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-10 этажей;
- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками;
- блокированные жилые дома в 1-3 эт. с придомовыми участками;
- аптеки;

- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- офисы;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня;
- учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
- конфессиональные объекты;
- гостиницы;
- учреждения социальной защиты;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
- магазины;
- встроенно-пристроенные обслуживающие объекты;
- объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- временные торговые объекты;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
 - подземные;
 - полуподземные;
 - многоэтажные;
 - встроенные или встроенно-пристроенные;
 - боксового типа для инвалидов.
- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
 - открытые;
 - подземные и полуподземные;
 - многоэтажные.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки	м	50
2	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77	м	25

3	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
4	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
7	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
8	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
9	Минимальная глубина участка (п – ширина жилой секции)	м	10,5+п
10	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 –этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	7,5
11	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	4
12	Минимальная суммарная ширина боковых дворов		8
13	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
14	Максимальная высота здания	м	15
15	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
16	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8

ОБЩЕСТВЕННО- ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

ОЖ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и районного значения.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома выше 16 этажей;
- многоквартирные многоэтажные жилые дома 11-16 этажей;
- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-10 этажей;
- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-7 этажей;
- многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа;
- блокированные жилые дома в 2-4 этажа;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями;
- организации, учреждения, управления;
- детские дошкольные учреждения;
- школы общеобразовательные;
- многопрофильные учреждения дополнительного образования;
- учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- станции скорой помощи;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- гостиницы;
- информационные туристические центры;
- учреждения социальной защиты;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- плавательные бассейны городского значения;
- спортивные залы городского значения;
- учреждения культуры и искусства;
- магазины;
- встроенно-пристроенные обслуживающие объекты;
- торгово-выставочные комплексы;
- крупные торговые комплексы;
- объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- ветлечебницы без содержания животных.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- детские площадки, площадки для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- хозяйственные площадки;
- гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
 - подземные;
 - полуподземные;
 - многоэтажные;
 - встроенные или встроенно-пристроенные.
- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
 - гостевые;
 - открытые;
 - подземные или полуподземные;
 - многоэтажные.

Условно разрешенные виды использования:

- блокированные жилые дома на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- казино;
- конфессиональные объекты;
- рынки;
- временные торговые объекты;
- предприятия автосервиса.

ОЖИ СМЕШАННАЯ ЖИЛАЯ И ОБСЛУЖИВАЮЩАЯ ЗОНА В ИСТОРИЧЕСКИХ ЗОНАХ

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и районного значения.

Ввиду расположения зоны ОЖИ на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры, здесь должны соблюдаться ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия направленные на:

- сохранение системы исторической планировки, ценных элементов ландшафта, ценной средовой застройки;
- закрепление или восстанавливание градоформирующего значения памятников в архитектурно-пространственной организации города;
- создания благоприятных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия;
- устранение диссонансов нарушающих восприятие памятников, цельность композиции охраняемых архитектурных комплексов и ландшафтов.

Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия могут включать требования по сомасштабности вновь возводимых и реконструируемых построек сложившемуся архитектурному окружению, архитектурно-художественным характеристикам объектов, определяемым особенностями декорирования фасадов, установкой малых архитектурных форм, характеру озеленения, приемам благоустройства и другим показателям, которые устанавливаются в описании режима использования зоны.

Указанные ограничения будут включены в настоящие Правила после утверждения проекта зон охраны памятников истории и культуры города Томска со ссылкой на этот документ.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-7 этажей Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа;
- блокированные жилые дома в 2-4 этажа;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями;
- организации, учреждения, управления;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- детские дошкольные учреждения;
- школы общеобразовательные;
- многопрофильные учреждения дополнительного образования;
- учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- станции скорой помощи;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- гостиницы;
- информационные туристические центры;
- учреждения социальной защиты;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- плавательные бассейны городского значения;
- спортивные залы городского значения;
- учреждения культуры и искусства;
- магазины;
- встроенно-пристроенные обслуживающие объекты;
- торгово-выставочные комплексы;
- крупные торговые комплексы;
- объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- ветлечебницы без содержания животных;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- хозяйственные площадки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
 - подземные;
 - полуподземные;
 - многоэтажные;
 - встроенные или встроенно-пристроенные.
- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- гостевые;
- открытые;
- подземные или полуподземные;
- многоэтажные.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома 11-16 этажей;
- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-10 этажей;
- блокированные жилые дома на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками;
- казино;
- конфессиональные объекты;
- рынки;
- временные торговые объекты;
- предприятия автосервиса.

ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

ОИ-1 ЗОНА ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ГОРОДА

Зона исторического центра города выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов, где сочетаются административные, управленческие и иные учреждения, коммерческие учреждения, офисы и жилая застройка, в том числе в зданиях смешанного назначения при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Ввиду расположения зоны ОИ - 1 на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры, здесь должны соблюдаться ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия направленные на:

- сохранение системы исторической планировки, ценных элементов ландшафта, ценной средовой застройки;
- закрепление или восстановление градоформирующего значения памятников в архитектурно-пространственной организации города;
- создание благоприятных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия;
- устранение диссонансов нарушающих восприятие памятников, цельность композиции охраняемых архитектурных комплексов и ландшафтов.

Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия могут включать требования по сомасштабности вновь возводимых и реконструируемых построек сложившемуся архитектурному окружению, архитектурно-художественным характеристикам объектов, определяемым особенностями декорирования фасадов, установкой малых архитектурных форм, характеру озеленения, приемам благоустройства и другим показателям, которые устанавливаются в описании режима использования зоны.

Указанные ограничения будут включены в настоящие Правила после утверждения проекта зон охраны памятников истории и культуры города Томска со ссылкой на этот документ.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-10 этажей;
- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-7 этажей;
- многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа;
- многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями);
- административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации городского и внегородского значения;
- профессиональные объекты;
- офисы;
- представительства;
- кредитно-финансовые учреждения;
- судебные и юридические органы;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- учреждения культуры и искусства городского значения;
- гостиницы;
- информационные туристические центры;
- магазины;
- временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- станции скорой помощи;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- рестораны, кафе, бары;
- спортивно-оздоровительные комплексы;

- объекты бытового обслуживания;
- встроенно-пристроенные обслуживающие объекты;
- центральные предприятия связи;
- отделения, участковые пункты милиции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
 - гостевые;
 - открытые;
 - подземные и полуподземные;
 - многоэтажные.
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками;
- блокированные жилые дома в 2-4 этажа;
- крупные торговые комплексы;
- торгово-выставочные комплексы;
- спортивно-зрелищные сооружения;
- временные объекты для обслуживания населения;
- временные объекты торговли;
- казино;
- рынки;
- автозаправочные станции.

ОИ-2 СПЕЦИАЛЬНАЯ ИСТОРИЧЕСКАЯ ЗОНА

Специальная историческая зона (Нагорная оборонная линия) выделена для формирования условий сохранения строительных и ландшафтных особенностей территории, связанных с основанием города.

Градостроительный регламент зоны будет определен проектом зон охраны памятников истории и культуры города Томска и специальным проектом развития зоны. Соответствующие дополнения в настоящие Правила будут внесены после утверждения указанных проектов.

О-1 ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации районного значения;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- офисы;
- представительства;
- кредитно-финансовые учреждения;
- судебные и юридические органы;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;
- гостиницы;
- информационные туристические центры;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- плавательные бассейны городского значения;
- спортивные залы городского значения;
- учреждения культуры и искусства городского значения;
- учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
- учреждения социальной защиты;
- музеи, выставочные залы, галереи;
- магазины;
- рынки;
- предприятия общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- центральные предприятия связи;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- ветлечебницы без содержания животных;

- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- многопрофильные учреждения дополнительного образования;
- учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- гостевые;
- открытые;
- подземные и полуподземные;
- многоэтажные;
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома выше 16 этажей;
- многоквартирные многоэтажные жилые дома 11-16 этажей;
- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-10 этажей;
- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-7 этажей;
- многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- хозяйственные площадки;
- встроенно-пристроенные обслуживающие объекты;
- многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями);
- казино;
- залы аттракционов и игровых автоматов;
- конфессиональные объекты;
- крупные торговые комплексы;
- торгово-выставочные комплексы;
- временные торговые объекты;
- гаражи индивидуальных легковых автомобилей;
- подземные;
- полуподземные;
- многоэтажные;

- встроенные или встроенно-пристроенные;
- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- АЗС.

О-2 ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты городского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования:

- стационары;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- станции скорой помощи;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- учреждения социальной защиты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
 - открытые;
 - подземные и полуподземные;
 - многоэтажные.

Условно разрешенные виды использования:

- стационары специального назначения;
- специальные учреждения социальной защиты;
- конфессиональные объекты.

О-3 ЗОНА ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования:

- высшие учебные заведения;
- учреждения среднего специального и профессионального образования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общежития, связанные с производством и образованием;
- жилые дома для преподавателей;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- лектории;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- предприятия общественного питания;
- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения.

Условно разрешенные виды использования:

- организации, учреждения, управления;
- школы-интернаты;
- многопрофильные учреждения дополнительного образования;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- конфессиональные объекты;
- магазины;
- временные торговые объекты;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
 - открытые;
 - подземные и полуподземные;
 - многоэтажные.

О-4 НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ И ТЕХНИКО-ВНЕДРЕНЕСКАЯ ЗОНА

Зона выделяется для формирования современной инновационной среды, размещения научно-производственных, научно-исследовательских, образовательных учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования:

- производственные, проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;
- научно-производственные центры;
- инновационно-научные, учебно-тренировочные комплексы;
- опытные производства не требующие создания санитарно-защитной зоны;

- высшие учебные заведения;
- офисы;
- представительства;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- кредитно-финансовые учреждения;
- высшие учебные заведения;
- учреждения среднего специального и профессионального образования;
- архивы, информационные центры;
- лектории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
 - подземные;
 - полуподземные;
 - многоэтажные;
 - встроенные или встроенно-пристроенные.
- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
 - Гостевые;
 - Открытые;
 - Подземные или полуподземные;
 - Многоэтажные.

Условно разрешенные виды использования:

- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- станции скорой помощи;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- магазины;
- торгово-выставочные комплексы;
- объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- гостиницы, дома приема гостей;
- информационные туристические центры;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
- конфессиональные объекты;

- временные торговые объекты;
- отдельностоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- предприятия автосервиса.

О-5 ЗОНА ОБСЛУЖИВАНИЯ ОБЪЕКТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ПРОИЗВОДСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА)

Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности предназначена для размещения производственно-деловых объектов при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

- организации, учреждения, управления;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- кредитно-финансовые учреждения;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
- залы аттракционов и игровых автоматов;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- рынки;
- крупные торговые комплексы;
- торгово-выставочные комплексы;
- магазины;
- предприятия общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;

- ветлечебницы без содержания животных.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- учреждения автосервиса;
- гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
 - подземные;
 - полуподземные;
 - многоэтажные;
 - встроенные или встроенно-пристроенные.
- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
 - гостевые;
 - открытые;
 - подземные и полуподземные;
 - многоэтажные.
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

Условно разрешенные виды использования:

- временные торговые объекты;
- казино;
- гостиницы;
- конфессиональные объекты;
- складские объекты.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

П-1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ I КЛАССА ВРЕДНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов I класса вредности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации I класса вредности;
- промышленные предприятия и коммунально-складские организации II класса вредности;
- промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности;

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;
- объекты складского назначения II-III классов вредности;
- объекты складского назначения IV-V классов вредности;
- оптовые базы и склады;
- сооружения для хранения транспортных средств;
- предприятия автосервиса.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;
- офисы и представительства;
- судебные и юридические органы;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- кредитно-финансовые учреждения;
- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- конфессиональные объекты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- рынки промышленных товаров;
- крупные торговые комплексы;
- торгово-выставочные комплексы;
- магазины;
- временные торговые объекты;
- предприятия общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;

- ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования:

- временные объекты.

II-2 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ II КЛАССА ВРЕДНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов II класса вредности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации II класса вредности;
- промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности;
- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;
- объекты складского назначения II-III классов вредности;
- объекты складского назначения IV-V классов вредности;
- оптовые базы и склады;
- сооружения для хранения транспортных средств;
- предприятия автосервиса.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;
- офисы и представительства;
- судебные и юридические органы;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- кредитно-финансовые учреждения;
- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- конфессиональные объекты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;

- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- рынки промышленных товаров;
- крупные торговые комплексы;
- торгово-выставочные комплексы;
- магазины;
- временные торговые объекты;
- предприятия общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития, связанные с производством и образованием;
- гостиницы.

П-3 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА ВРЕДНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III класса вредности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности;
- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;
- объекты складского назначения III класса вредности;
- объекты складского назначения IV-V классов вредности;
- оптовые базы и склады;
- сооружения для хранения транспортных средств;
- предприятия автосервиса.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения;

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;
- офисы и представительства;
- судебные и юридические органы;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- кредитно-финансовые учреждения;
- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- конфессиональные объекты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- рынки промышленных товаров;
- крупные торговые комплексы;
- торгово-выставочные комплексы;
- магазины;
- временные торговые объекты;
- предприятия общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития, связанные с производством и образованием;
- гостиницы.

II-4 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССОВ ВРЕДНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;
- объекты складского назначения IV-V классов вредности;
- оптовые базы и склады;
- сооружения для хранения транспортных средств;
- предприятия автосервиса.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;
- офисы и представительства;
- судебные и юридические органы;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- кредитно-финансовые учреждения;
- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
- конфессиональные объекты;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- рынки промышленных товаров;
- крупные торговые комплексы;
- торгово-выставочные комплексы;
- магазины;
- временные торговые объекты;
- предприятия общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития, связанные с производством и образованием;
- гостиницы.

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**Р-1 ЗОНА ГОРОДСКИХ ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ, САДОВ**

Зона предназначена для организации парков, скверов, бульваров, садов, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Основные виды разрешенного использования:

- парки;
- исторические и археологические парки;
- спортивные парки;
- познавательные парки;
- парки аттракционов;
- прочие тематические парки;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- музеи;
- выставочные залы, галереи;
- мемориальные комплексы, памятные объекты;
- информационные туристические центры;
- детские площадки;
- площадки для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гостевые автостоянки.

Условно разрешенные виды использования:

- некапитальные строения предприятий общественного питания;
- сезонные обслуживающие объекты.

Р-2 ЗОНА ЛЕСОПАРКОВ И ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ, ЛУГОПАРКОВ И ЗОН ОТДЫХА

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства;

допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Основные виды разрешенного использования:

- городские лесопарки;
- зоны отдыха;
- пляжи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- детские площадки, площадки для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- места для пикников, костров.

Условно разрешенные виды использования:

- учреждения здравоохранения;
- учреждения социальной защиты;
- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма;
- спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- зоопарки;
- конфессиональные объекты;
- временные торговые объекты;
- предприятия общественного питания;
- сезонные обслуживающие объекты;
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа;
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов;
- предприятия автосервиса.

Р-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА И ТУРИЗМА

Зона предназначена для размещения объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны

Основные виды разрешенного использования:

- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;

- лодочные станции;
- яхт-клуб;
- лыжные спортивные базы;
- водно-спортивные базы;
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилые дома для обслуживающего персонала;
- летние и круглогодичные театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны;
- аттракционы;
- залы аттракционов и игровых автоматов;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- библиотеки;
- музеи, выставочные залы, галереи;
- магазины;
- торговые павильоны;
- торговые киоски;
- лоточная торговля;
- сезонные обслуживающие объекты;
- банно-оздоровительные комплексы;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты;
- предприятия общественного питания;
- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
 - открытые;
 - подземные и полуподземные.
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

Р-4 ЗОНА СПОРТИВНЫХ КОМПЛЕКСОВ И СООРУЖЕНИЙ

Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов общегородского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны

Основные виды разрешенного использования:

- спортивно-зрелищные сооружения;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;

- специальные спортивно-развлекательные сооружения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты бытового обслуживания;
- отделения, участковые пункты милиции;
- предприятия общественного питания;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
 - открытые;
 - подземные и полуподземные;
 - многоэтажные.

Условно разрешенные виды использования:

- организации, учреждения, управления;
- конфессиональные объекты;
- магазины;
- торгово-выставочные комплексы;
- крупные торговые комплексы;
- временные торговые объекты.

Р-5 ЗОНА БОТАНИЧЕСКИХ САДОВ И ДЕНДРОЛОГИЧЕСКИХ ПАРКОВ

Зона предназначена для размещения ботанических садов и дендрологических парков.

Основные виды разрешенного использования:

- ботанические сады;
- дендрологические парки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Т-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требований специальных нормативов и правил.

Т-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона выделяется для размещения крупных объектов транспортной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требований специальных нормативов и правил.

Т-3 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Основные виды разрешенного использования:

- сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта;
- магазины;
- предприятия общественного питания.

Условно разрешенные виды использования:

- временные торговые объекты.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

С-1 ЗОНА КЛАДБИЩ

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные виды разрешенного использования:

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
- захоронения (для действующих кладбищ);
- колумбарии (для действующих кладбищ);
- мемориальные комплексы;
- дома траурных обрядов;
- бюро похоронного обслуживания;
- бюро-магазины похоронного обслуживания;
- крематории (для действующих кладбищ);
- конфессиональные объекты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- захоронения (для закрытых кладбищ).

С-2 ЗОНА ПОЛИГОНА ТБО

Зона выделяется для размещения полигона ТБО; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требований специальных нормативов и правил.

ЗОНЫ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

В ЗОНА ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Зоны предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим; порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом.

Основные виды разрешенного использования:

- сады, огороды, палисадники;
- пашни, сенокосы, пастбища;
- сельскохозяйственные здания и сооружения;
- сельскохозяйственные объекты.

ПРОЧИЕ ЗОНЫ

Пр-1 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

Основные виды разрешенного использования:

- озеленение специального назначения.

Пр-2 ЗОНА ПРОЧИХ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Зона предназначена для поддержания баланса открытых и застроенных пространств в использовании городских территорий. Территория зоны или ее части может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при

соблюдении процедур внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Последующее использование территории зоны или ее частей может быть определено при условии не допущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды.

Изменение назначения зоны или ее частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

Основные виды разрешенного использования:

- озеленение.

Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Перечень зон с особыми условиями использования территорий

- Н-1** Санитарно-защитная зона железной и автомобильной дорог
- Н-2** Зона затопления 1% обеспеченности
- Н-3** Зоны санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
- Н-4** Зоны санитарной охраны источников водоснабжения II-III пояса
- Н-5** Водоохранная зона р. Томи
- Н-6** Водоохранные зоны малых рек
- Н-6'** Прибрежные защитные полосы водных объектов
- Н-7** Зоны нормативного недропользования - месторождения полезных ископаемых (твердых)
- Н-8** Зоны нормативного недропользования - месторождения подземных вод
- Н-9** Санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных объектов
- Н-10** Санитарно-защитные зоны санитарно-технических объектов
- Н-11** Санитарно-защитные зоны инженерно-технических объектов
- Н-12** Зона ограничений застройки от радиолокатора
- Н-13** Охранные зоны инженерных коммуникаций - коридоры магистральных газопроводов
- Н-14** Охранные зоны инженерных коммуникаций - коридоры ЛЭП
- Н-15** Зоны ограничений от объектов г. Северска - зона наблюдения
- Н-16** Зоны ограничений от объектов г. Северска - санитарно-защитная зона
- Н-17** Особо охраняемые природные территории
- Н-18** Буферные и защитные зоны особо охраняемых природных территорий

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 31 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными

статьей 30 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

Н-1 САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА ЖЕЛЕЗНОЙ И АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГ

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

СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

Н-2 ЗОНА ЗАТОПЛЕНИЯ 1% ОБЕСПЕЧЕННОСТИ

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

СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»

Н-3 ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ I ПОЯСА

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

Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

Н-4 ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ II – III ПОЯСА

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

Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

Н-5 ВОДООХРАННАЯ ЗОНА Р. ТОМИ

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

Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ

СНиП 2.07.01-89*, п.9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

СанПиН 2.1.5.980-00 (Гигиенические требования к охране поверхностных вод)

Постановление администрации Томской области от 13.12.2006 № 151а «Об утверждении проекта водоохранных зон и прибрежных защитных полос реки Томь, Ушайка, Малая Киргизка, Басандайка.»

Н-6 ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ МАЛЫХ РЕК

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

Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ

СНиП 2.07.01-89*, п.9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),

СанПиН 2.1.5.980-00 (Гигиенические требования к охране поверхностных вод)

Постановление администрации Томской области от 13.12.2006 № 151а «Об утверждении проекта водоохранных зон и прибрежных защитных полос реки Томь, Ушайка, Малая Киргизка, Басандайка.»

Н-6 ПРИБРЕЖНЫЕ ЗАЩИТНЫЕ ПОЛОСЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Прибрежные защитные полосы водных объектов на Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности не отображаются, ширина прибрежных полос определяется в соответствии с Постановлением администрации Томской области от 29.08.2004 № 62 «О минимальных размерах водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов на территории Томской области»

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

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года

СНиП 2.07.01-89*, п.9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),

СанПиН 2.1.5.980-00 (Гигиенические требования к охране поверхностных вод)

Постановление администрации Томской области от 13.12.2006 № 151а «Об утверждении проекта водоохранных зон и прибрежных защитных полос реки Томь, Ушайка, Малая Киргизка, Басандайка.»

Н-7 ЗОНЫ НОРМАТИВНОГО НЕДРОПОЛЬЗОВАНИЯ - МЕСТОРОЖДЕНИЯ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ (ТВЕРДЫХ)

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

Закон РФ «О недрах» от 21.02.92 № 2395-1

СНиП 2.07.01-89*, п.9.2* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

Н-8 ЗОНЫ НОРМАТИВНОГО НЕДРОПОЛЬЗОВАНИЯ - МЕСТОРОЖДЕНИЯ ПОДЗЕМНЫХ ВОД

Закон РФ «О недрах» от 21.02.92 № 2395-1

СНиП 2.07.01-89*, п.9.2* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

Н-9 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ

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

СНиП 2.07.01-89*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

Н-10 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ

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

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

СНиП 2.07.01-89*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

Н-11 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ

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

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

СНиП 2.07.01-89*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

Н-12 ЗОНА ОГРАНИЧЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ ОТ РАДИОЛОКАТОРА

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

СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов», утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 09.06.2003 № 135

Н-13 ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ - КОРИДОРЫ МАГИСТРАЛЬНЫХ ГАЗОПРОВОДОВ

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

СНиП 2.05.06-85*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы),

СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

Н-14 ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ - КОРИДОРЫ ЛЭП

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

ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

Н-15 ЗОНЫ ОГРАНИЧЕНИЙ ОТ ОБЪЕКТОВ Г. СЕВЕРСКА - ЗОНА НАБЛЮДЕНИЯ

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

Федеральный закон от 09.01.96 № 3-ФЗ «О радиационной безопасности населения»;

СанПиН 2.6.1.07-03 «Гигиенические требования к проектированию предприятий и установок атомной промышленности (СПП ПУАП-03)» утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 04.02.2003 № 6 (в ред. Дополнений и изменений N 1, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 15.05.2003 № 95).

Н-16 ЗОНЫ ОГРАНИЧЕНИЙ ОТ ОБЪЕКТОВ Г. СЕВЕРСКА - САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА

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

Федеральный закон от 09.01.96 № 3-ФЗ «О радиационной безопасности населения»;

СанПиН 2.6.1.07-03 «Гигиенические требования к проектированию предприятий и установок атомной промышленности (СПП ПУАП-03)» утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 04.02.2003 № 6 (в ред. Дополнений и изменений N 1, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 15.05.2003 № 95).

Н-17 ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ

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

Федеральный закон от 14.03.95 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

Решение Думы города Томска «Об особо охраняемых природных территориях города Томска» от 29.05.2007 г. № 502;

Решение Думы города Томска от 16 марта 2004 г. № 93 «О зонах особо охраняемых территорий г. Томска и правовом режиме их использования»;

Постановление Администрации Томской области от 16.01.1996 № 7;

Решение облисполкома от 14.02.75 № 31;

Решение облисполкома от 18.12.80 № 293;

Решение облисполкома от 03.03.86 № 72;

Решение облисполкома от 09.12.87№ 250.

Н-18 БУФЕРНЫЕ И ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

В буферных и защитных зонах ООПТ устанавливается особый режим градостроительной деятельности, направленный на сохранение уникальных природных комплексов. Все проекты и строительные мероприятия, намечаемые в буферных и защитных зонах, должны проходить обязательное согласование организаций природоохранного профиля.

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

Федеральный закон от 14.03.95 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»

Решение Думы города Томска «Об особо охраняемых природных территориях города Томска» от 29.05.2007 г. №502

Постановление Администрации Томской области от 15.03.2004 (в ред. От 17.02.06) № 21а «Об особо охраняемой природной территории регионального (областного) значения «Сибирский ботанический сад»

Статья 36. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 33 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 30 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных проектом зон охраны памятников истории и культуры города Томска.

Указанные ограничения будут включены в настоящие Правила после утверждения проекта зон охраны памятников истории и культуры города Томска со ссылкой на этот проект.

Председатель
Думы города Томска

Первый заместитель
Мэра города Томска

_____ А.Н.Чуприн

_____ Н.А.Николайчук