

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ СЕЛО РАТТА  
КРАСНОСЕЛЬКУПСКОГО РАЙОНА  
ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА**

**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ**

**РЕШЕНИЕ № 51**

«02» июля 2009г.

с. Ратта

**Об утверждении Генерального плана, совмещенного с проектом  
планировки муниципального образования село Ратта**

В соответствии со ст. 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации и, руководствуясь п. 20 части 1 статьи 8 Устава муниципального образования село Ратта, Собрание депутатов муниципального образования

**РЕШИЛО:**

1. Утвердить прилагаемый Генеральный план, совмещенный с проектом планировки муниципального образования село Ратта.
2. Настоящее решение обнародовать путем размещения на информационных стендах Администрации села, в здании школы и в библиотеке.
3. Контроль по исполнению настоящего решения оставляю за собой.

Глава муниципального образования

В.Г. Заводовский



Для служебного пользования  
Инв.№ \_\_\_\_\_  
Экз.№ \_\_\_\_\_

**КОМПЛЕКСНАЯ СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЕМ  
ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕЛО РАТТА**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**Директор ООО «Институт «Ленгипрогор»**

**Ялова С.В.**

**Главный архитектор проекта**

**Олейников В.И.**

**Главный инженер проекта**

**Петухова Л.Т.**

Санкт-Петербург  
2008г

## СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Гриф</b>	<b>Масштаб</b>
1	Схема современного использования территории. Схема ограничений и анализ комплексного развития территории	ДСП	1:1 000
2	Схема границ функциональных зон	ДСП	1:1 000
3	Схема ограничений и анализ комплексной оценки развития территории (минерально-сырьевые ресурсы)	ДСП	1:1 000
4	Схема инженерной инфраструктуры	ДСП	1:1 000
5	Схема транспортной инфраструктуры и инженерной подготовки территории	ДСП	1:1 000
7	Пояснительная записка	ДСП	-
9	Диск	ДСП	-

## СОДЕРЖАНИЕ

<u>Введение</u> .....	7
<u>1. Экономико-географическое положение</u> .....	8
<u>2. Природные условия и ресурсы</u> .....	10
<u>2.1. Климат</u> .....	10
<u>2.2. Гидрологическая характеристика</u> .....	11
<u>2.3. Инженерно-геологические условия</u> .....	12
<u>2.4. Ландшафтная характеристика территории. Лесные, промысловые, рекреационные ресурсы</u> .....	14
<u>3. Социально-экономическая характеристика</u> .....	16
<u>4. Архитектурно-планировочная организация территории</u> .....	19
<u>4.1. Современное использование территории</u> .....	19
<u>4.2. Проектная организация территории</u> .....	19
<u>5. Жилищный фонд</u> .....	21
<u>6. Культурно-бытовое обслуживание населения</u> .....	22
<u>7. Инженерная инфраструктура</u> .....	25
<u>7.1. Водоснабжение</u> .....	25
<u>7.2. Водоотведение</u> .....	25
<u>7.3. Электроснабжение</u> .....	26
<u>7.4. Теплоснабжение</u> .....	26
<u>7.5. Связь</u> .....	26
<u>8. Инженерная подготовка территории</u> .....	27
<u>9. Транспортная инфраструктура</u> .....	28
<u>10. Охрана окружающей среды</u> .....	29
<u>11. Чрезвычайные ситуации и меры по их предотвращению</u> .....	32
<u>12. Баланс территории</u> .....	34
<u>13. Технико-экономические показатели</u> .....	35

## **ВВЕДЕНИЕ**

Комплексная система управления развитием территории села Ратта выполнена в рамках муниципального контракта № 10 от 04.04.07 между МУ «Комитет по управлению капитальным строительством» и ООО «Институт «Ленгипрогор» в соответствии с техническим заданием на разработку.

Состав проекта соответствует требованиям Градостроительного кодекса РФ.

Комплексная система управления развитием территории разработана на период до 2030 года (расчетный срок) с выделением I очереди – 2015 год.

Исходные данные представлены на 01.01.2006 год.

Генплан разработан творческим коллективом ООО «Институт «Ленгипрогор».

Отдельные разделы проекта выполнили:

Экономико-географическое положение,  
социально-экономическая характеристика,  
жилищный фонд, культурно-бытового  
обслуживания населения  
Природные условия и ресурсы

Немчинов А.В.

Архитектурно-планировочная организация  
территории, транспортная инфраструктура  
Инженерная инфраструктура

Петухова Л.Т.  
Егорова Г.Л.  
Олейников В.И.

Инженерная подготовка территории  
Охрана окружающей среды  
Чрезвычайные ситуации и меры по их  
предотвращению  
Оформление графических материалов в  
цифровом виде

Петухова Л.Т.  
Козырева А.И.  
Олейников В.И.  
Олейников В.И.  
Олейников В.И.  
Шамсутдинова И.А.

## 1. ЭКОНОМИКО-ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Село Ратта расположено в южной части Красноселькупского района Ямало-Ненецкого автономного округа (ЯНАО) на берегу р.Таз.

Ратта представляет собой национальное поселение - место компактного проживания селькупов и является самым удаленным от районного центра населенным пунктом.

Климат на данной территории суровый, континентальный, с длинной холодной зимой и довольно теплым летом.

В предвоенные годы до начала в районе геологоразведочных работ Ратта была самым крупным населённым пунктом, в котором находились три колхоза, рыбкооп, магазин, радио, метеостанции.

В последующие годы Ратта оставалась наиболее стабильным населенным пунктом района, что характерно для национальных поселений.

В связи с проживанием в селе, в основном, коренных малочисленных народов Севера, основным видом деятельности населения является промысловое хозяйство - рыболовство, оленеводство, охота, сбор дикоросов с первичной обработкой продукции.

Вблизи Ратты находится Верхнетазовский заповедник, созданный для охраны уникальных экосистем находящейся под угрозой исчезновения ненарушенной северной тайги в верховьях Таза - второй по величине реки Западной Сибири.

Транспортное сообщение осуществляется водным транспортом по р.Таз, автомобильным – по зимникам и воздушным транспортом.

Таблица 1.1

<b>Маршрут</b>	<b>Наличие сезонных связей по рекам и зимникам расстояние, км</b>	<b>Авиасвязь (наличие ВПП, вертолетных площадок) расстояние, км</b>
Ратта - Красноселькуп	по воде – 600	240
Ратта - Толька	по воде – 235 по дороге, в том числе по зимнику - 184	105

В таблице 1.2 показана специализация Ратты в сравнении с другими населенными пунктами Красноселькупского района и ее роль в системе расселения.

Таблица 1.2

Наименование	Административный статус	Численность населения, тыс.чел.	Роль в системе расселения	Специализация
Красноселькуп	Районный центр	4,7	организационно-хозяйственный центр	геологоразведка
				добыча углеводородного сырья
				сельское хозяйство, в т.ч. оленеводство, пушное звероводство
Толька	Село	2,3	хозяйственный центр	сельское хозяйство, в т.ч. оленеводство, пушное звероводство
				лесозаготовки и деревообработка
Ратта	Село	0,23	национальное село	рыболовство, оленеводство, охота, сбор дикоросов, первичная обработка продукции
Киккиакки	Село	0,04	национальное село	рыболовство, оленеводство, охота, сбор дикоросов, первичная обработка продукции

## 2. ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ И РЕСУРСЫ

### 2.1. Климат

Климат района с. Ратта резко континентальный с продолжительной суровой снежной зимой и сравнительно жарким коротким летом. Смена сезонов происходит достаточно интенсивно. Среднегодовая температура воздуха минус 6,1 °С. Зимний период с температурой ниже нуля длится с октября по апрель месяцы, устойчивые морозы держатся до 190 дней в году. Самыми холодными месяцами являются декабрь – январь, когда абсолютный минимум температуры воздуха может достигать минус 63 °С, при средней температуре зимнего периода минус 24 °С – 28°С.

Весна умеренно суровая с изменчивой погодой. Лето короткое. Продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха выше 15 °С – 40-50 дней. Абсолютный максимум отмечается в июле – плюс 34 °С. Осень короткая, умеренно прохладная, с сильно изменчивой пасмурной дождливой погодой.

Среднегодовое количество осадков составляет порядка 400 мм, основная их часть приходится на август – сентябрь.

В конце сентября начинаются первые снегопады, устойчивый снежный покров образуется в октябре. Высота снежного покрова достигает 1,0 м.

Район относится к зоне сильного дефицита ультрафиолетовой радиации.

Ветровой режим характеризуется наибольшей повторяемостью в зимнее время ветров южных румбов (южных, юго-восточных), в летнее время – северных.

По данным «Ямало-Ненецкого центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» (ГУЯНЦГМС) повторяемость направлений ветра (в %) и штилей за год приводится ниже, в таблице.

Таблица 2.1.1

	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	Штиль
I	1	2	4	24	24	21	18	4	36
II	8	3	10	24	16	15	17	7	37
III	8	3	9	14	19	19	18	10	31
IV	17	4	6	10	9	12	23	19	26
V	24	8	7	8	8	9	18	18	18
VI	26	5	7	11	11	8	14	18	19
VII	29	10	8	15	8	6	11	13	33
VIII	26	7	11	14	7	8	13	14	34
IX	9	4	9	17	20	14	14	13	30
X	10	2	5	13	22	18	19	11	22
XI	9	2	5	17	18	19	20	10	35
XII	6	2	7	26	18	18	16	7	38
Год	15	4	7	16	15	14	17	12	30

Среднегодовая скорость ветра 3,7 м/сек, максимальная в году – до 27 м/сек. Число дней в году с сильным ветром (более 15 м/сек) в среднем 13. При ветрах южных направлений часты метели.

Максимальный за зиму перенос снега (м<sup>3</sup> на 1 м погонный) по направлениям ветра:

Таблица 2.1.2

С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ
46	38	120	125	367	107	80	100

Нормативная глубина сезонного промерзания может достигать 3,0 м. На том или ином конкретном участке строительства глубина сезонного промерзания должна уточняться, так как она зависит от литологического состава грунтов, глубины залегания грунтовых вод, залесенности и т.д.



Согласно «Схематической карты климатического районирования для строительства» (СНиП 23-01-99 «Строительная климатология») территория с. Ратта относится к району I – Д, температура для отопления – минус 46 °С, для вентиляции – минус 30 °С, продолжительность отопительного периода - 278 суток. По медико-географической оценке район относится к максимально дискомфортной зоне («Районирование северных территорий», выполненное Кольским научным центром РАН в 1993г.).

Таким образом, климатические условия района являются гипоконфортными, что определяется низкими температурами воздуха, малыми радиационными ресурсами, высокими скоростями ветра в зимний период, частыми метелями.

Суровые зимние условия выдвигают требования по максимальной теплозащите зданий.

## **2.2. Гидрологическая характеристика**

Гидрографическая сеть с.Ратта представлена рекой Таз.

Река Таз берет начало в северо-восточной части Сибирских Увалов, главной возвышенности Западно-Сибирской равнины, из небольших соединяющихся между собой озер Тынь-Ту и Кулы-Ту, истоки реки Таз находятся на высоте 200 м. Впадает река в Тазовскую губу. Длина р.Таз – 1401 км, площадь водосбора 150000 км<sup>2</sup>.

Долина в основном трапециидальная, шириной около 20 м. Левый склон пологий, слабо изрезанный; правый более крутой с прирусловой террасой, рассечен балками. Пойма двусторонняя, но сравнительно неравномерно расположенная по обе стороны от русла.

Русло реки очень извилистое, часто разветвляется на рукава (коэффициент извилистости 1,3 в среднем по длине реки достигает 2,2 в верхнем течении). Ширина в верхнем течении около 80 м, в нижнем - до 1 км. Скорости течения меняются от 0,2 до 0,5 м/с, в истоках до 0,7 м/сек. Ширина р.Таз у с.Ратта 120-250 м, глубина 1,5-5 м.

Питание реки смешанное, с преобладанием снегового (54%). На долю дождевого и грунтового питания приходится соответственно 19% и 27%.

По водному режиму р.Таз относится к рекам с весенне-летним половодьем и паводками в теплое время года

**Уровенный режим** характеризуется четко выраженным весенним половодьем, зимней меженью и летне-осенней меженью, прерываемой дождевыми паводками.

Половодье начинается в среднем в конце мая, максимум проходит в начале июня. Интенсивность суточного подъема воды 17 см в сутки. Заканчивается половодье в конце июля - начале августа. Продолжительность половодья 80-90 дней.

При прохождении половодья пойма реки затопливается. Высший уровень периода весеннего ледохода достигает 28,89 мБС.

Летне-осенняя межень обычно длится с июля по сентябрь. Средняя продолжительность ее 40-70 дней. Летние и осенние паводки достаточно выражены.

**Стоковый режим.** Основной сток (57%) проходит весной, летом-осенью проходит 23% от годового, зимой 20%. Максимальный модуль стока 1 % обеспеченности равен 25 л/с\*км<sup>2</sup>.

Минимальные 30-тидневные расходы воды 95% обеспеченности для летне-осенней межени равны 250 м/с, для зимней межени - 84 м/с.

**Ледовый режим.** Появление первых ледовых образований на р.Таз наблюдается в среднем в 10-15 октября. Ледостав устойчивый. Средняя продолжительность его 210 дней. Ледовый покров устанавливается в 20-25-х числах октября. Вскрытие реки в разные годы приходится на период с 25 по 30 мая. Наибольшая толщина льда в январе-феврале достигает 80-90 см, в суровые зимы- 100-110 см.

**Температурный режим.** Река Таз относится к рекам с достаточно холодной водой на протяжении всего периода открытого русла. Средняя многолетняя температура воды за период с мая по октябрь составляет 10-18°С. В летний период температура воды в реке на мелких прибрежных плесах может прогреваться до 25°.

Даты перехода температуры воды через 0°C приходятся на 18 октября осенью и 23 мая весной.

Река Таз в верховьях имеет свежую, незаморзную воду. Мутность воды не превышает 25г/м. Как следствие, она является одной из важных нерестовых рек для таких ценных лососевых и сиговых рыб, как нельма и муксун, сиг, чир, пелядь, тугун. В верховьях Таза обычен таймень.

Река Таз судоходна до с.Толька. Выше Тольки р.Таз не судоходна и практически недоступна даже для катеров; не везде можно пользоваться и моторными лодками. Весной, при высоком уровне воды, большие грузы можно завозить по воде только до с.Ратта.

#### Выводы:

1. Район обладает значительными ресурсами поверхностных вод. Река Таз имеет высокие стоковые характеристики.
2. При прохождении паводков редкой повторяемости пойма затопливается, не нанося ущерба застройке с.Ратта
3. Глубины р.Таз позволяют развивать судоходство.

### **2.3. Инженерно-геологические условия**

**В орографическом отношении** территория, рассматриваемая настоящим проектом, расположена в пределах Тазовско-Толькинской провинции Западно-Сибирской низменности, расчлененной р. Таз и её притоками.

Основными элементами рельефа являются долина реки Таз и водораздельное плато. Река Таз протекает в неглубокой, но широкой речной долине с обширной поймой. Пойма двусторонняя, плоская, местами гривистая, нередко заболоченная, осложнена многочисленными протоками и озерами. Абсолютные отметки поймы в районе с. Ратта составляют 41-51 м.

Пойма затопливается весной на длительный срок, задерживая сток весеннего половодья.

Водораздельное плато возвышается над поймой уступом высотой до 8-10 м, на отдельных участках уступ не выражен в рельефе и переход от поймы к плато довольно плавно. Водораздельное плато представляет собой плоскую озерно-аллювиальную равнину, со слабовсхолмленной поверхностью на отдельных участках. Плоский рельеф местности с крайне малыми уклонами поверхности обуславливает слабое развитие процессов эрозии и практически полное отсутствие поверхностного стока. Последнее приводит к накоплению почвенно-грунтовых вод и неглубокому их залеганию от поверхности земли, а также интенсивному поверхностному заболачиванию местности. Абсолютные отметки поверхности плато изменяются от 52 до 70 м. Поверхность водораздельного плато осложнена на отдельных участках такими формами микрорельефа как термокарстовыми западинами, буграми пучения и др.

**В геологическом отношении** с. Ратта расположено в северо-восточной части Западно-Сибирской плиты, в геологическом строении верхней толщ которой до глубины 250-300 м, принимают участие отложения мезозоя – меловая система и кайнозоя – отложения палеогеновой системы и четвертичного возраста.

Образования верхнего отдела меловой системы представлены осадками кампанского и маастрихского ярусов. Они имеют повсеместное распространение, залегают на глубинах 70-90 м от поверхности земли и представлены мелкозернистыми песками с прослоями и линзами глин, алевроитов. Вскрытая мощность отложений до 200 м.

Четвертичные отложения сплошным чехлом перекрывают все нижележащие разности пород. Озерно-аллювиальные верхне-четвертичные образования слагают плоскую водораздельную равнину. В составе толщи выделяются две литологические пачки. Нижняя пачка сложена русловыми накоплениями – песками с редкими прослоями суглинков и

супесей мощностью до 8-12 м. Верхняя пачка мощностью до 14 м представлена преимущественно озерными отложениями – песками однородными мелкозернистыми, нередко пылеватыми.

В основании образований современного аллювия, слагающего пойму р. Таз залегает русловой аллювий – мелкозернистые пески, сменяющиеся выше по разрезу старичными образованиями – суглинками, реже мелкозернистыми и пылеватыми песками с растительными остатками. Общая мощность пойменных отложений достигает 30 м.

По современному геокриологическому районированию территории ЯНАО (Боревский Б.В., Хлопенко В.А. и др., 2002г.) территория, охватываемая настоящим проектом, относится к зоне прерывистого (спорадического) распространения вечномёрзлых пород, которые залегают на глубинах 180-200 м. В пойме р. Таз вечномёрзлые породы отсутствуют вследствие развития под руслом реки сквозного талика.

**По гидрогеологическим условиям** рассматриваемый район находится в пределах Обь-Тазовского бассейна пластовых вод Западно-Сибирского сложного артезианского бассейна. Подземные воды приурочены как к четвертичным образованиям, так и к коренным породам.

В пределах артезианского бассейна выделяется два гидродинамических этажа – верхний гидродинамический этаж до глубины порядка 300 м содержит пресные подземные воды, ресурсы которых сосредоточены в двух водоносных комплексах – четвертичном и верхнемеловом – плиоценовом.

В составе четвертичного водоносного комплекса выделяются аллювиальный водоносный горизонт и полигенетический водоносный горизонт.

Четвертичный аллювиальный водоносный горизонт приурочен к аллювиальным отложениям пойм. Водовмещающие отложения представлены песками, супесями с включениями гравия. В кровле часто встречаются суглинки, торф. Более грубозернистый состав характерен для нижней части разреза. Мощность водовмещающих отложений изменяется от нескольких метров до 20 - 25 м. подземные воды безнапорные или имеют небольшой местный напор. Уровни подземных вод залегают на глубинах 0,3 - 0,5 и более метров.

Производительность скважин от 0,53 до 2,0 дм<sup>3</sup>/с. Подземные воды от ультрапресных до пресных с величиной минерализации 0,1 – 1,0 г/дм<sup>3</sup>. по химическому составу гидрокарбонатные с «пестрым» катионным составом. Подвержены поверхностному загрязнению.

С коренными породами связаны два водоносных горизонта – олигоцен-миоценовый (хаттско-миоценовый) и верхнемеловой (кампанско-маастрихский).

Хаттско-миоценовый водоносный горизонт имеет повсеместное развитие. Водовмещающие породы представлены песками с линзами гравия, гальки, прослоями глин, суглинков залегают на глубине 30 и более метров. Мощность его от первых метров (зоны выклинивания) до 15 метров. Воды напорные.

Горизонт на данной территории не изучен. На сопредельных территориях характеризуется высокой водообильностью, дебиты скважин могут достигать 20 дм<sup>3</sup>/с, удельные дебиты 0,3 - 4, 6 дм<sup>3</sup>/с. По составу воды гидрокарбонатные кальциево-магниевого, ультрапресные с минерализацией 0,01 – 0,03 г/дм<sup>3</sup>. Отмечается повышенное содержание железа до 17 мг/дм<sup>3</sup>.

В основании водоносной толщи залегает датско-лютетский водоупорный горизонт, в литологическом составе которого преобладают глины с редкими маломощными прослоями песков и алевроитов. Мощность толщи достигает 50 м.

Нижележащий кампанско-маастрихский водоносный горизонт имеет также повсеместное распространение.

Водовмещающие отложения представлены сложно построенной песчано-алевритовой толщей. Пески тонко-мелкозернистые, местами сильно каолинизированные. Воды напорные, величина напора над кровлей горизонта 71,27-75,5 м., глубина пьезометрического уровня соответственно от 0,43 до 3,5 м. Водообильность пород характеризуется дебитами скважин

5,0 – 8,0 дм<sup>3</sup>/с, при понижении 15 м. Удельные дебиты соответственно составляют 0,33 - 0,53 дм<sup>3</sup>/с на м. Подземные воды ультрапресные с величиной минерализации 0,1 г/дм<sup>3</sup>. по химическому составу воды гидрокарбонатные кальциево-магниевого, содержание железа общего достигает 1,28 мг/дм<sup>3</sup>, марганца – 0,42 мг/дм<sup>3</sup>, фтора – 0,21 мг/дм<sup>3</sup>.

Водоносный горизонт является основным и наиболее надежным источником водоснабжения с. Ратта. Водоносный горизонт надежно защищен от поверхностного загрязнения.

Специальных работ по разведке и оценке эксплуатационных запасов подземных вод в районе с. Ратта не проводилось. Существующие скважины работают на неутвержденных запасах.

Исходя из гидрогеологических условий район с. Ратта в целом обеспечен ресурсами подземных вод.

**Оценка инженерно-геологических условий.** Исходя из характера рельефа, геологического строения и гидрогеологических условий, территория с. Ратта характеризуется довольно сложными инженерно-геологическими условиями. Специальных работ по оценке инженерно-геологических условий не проводилось.

Верхняя часть геологического разреза – зона влияния фундаментов зданий и сооружений мощностью до 12-15 м сложена верхнечетвертичными отложениями озерно-аллювиального генезиса. В литологическом отношении они представлены песками мелкозернистыми, нередко пылеватыми. С поверхности на части территории развит торф. Мощность которого достигает 3,0 м редко более.

Грунты, как правило, находятся в водонасыщенном состоянии. Глубина залегания грунтовых вод изменяется от 0,3 – 0,5 до 3,0 м и более и зависит от рельефа местности.

Амплитуда колебания уровня грунтовых вод изменяется от 1,0 до 1,5 м и тесно связана с величиной выпадения атмосферных осадков. Грунты пучинистые.

Расчетные сопротивления грунтов основания, согласно СНиП 2.02.01 -83<sup>x</sup> (1995г.) изменяются от 1,5 до 2,0-2,5 кГс/см<sup>2</sup> в зависимости от влажности грунтов и их плотности, пылеватые водонасыщенные пески характеризуются пониженной несущей способностью – 1,0-1,5 кГс/см<sup>2</sup>. При значительной мощности таких грунтов строительство следует вести с применением свайных оснований.

Таким образом, большая часть территории, охватываемой настоящим проектом, ограничено благоприятна для градостроительного освоения.

Факторами, осложняющими освоение, являются:

- Плоский рельеф поверхности, близкое залегание грунтовых вод и широкое развитие верховодки;
- Затопление паводками 1% обеспеченности пойменных территорий.

Учитывая сложные инженерно-геологические условия территории в целом, строительству отдельных зданий и сооружений должны предшествовать инженерно-геологические изыскания.

## **2.4. Ландшафтная характеристика территории. Лесные, промысловые, рекреационные ресурсы**

### **Ландшафтная характеристика**

Село Ратта расположено в северо-восточной части Западно-Сибирской низменности в пределах Тазовско-Толькинской провинции, расчлененной р.Таз и её притоками.

Территория рассматриваемого района находится в северо-таежной природно-климатической зоне с преобладанием темной тайги и заболоченных территорий, большей частью безлесных, с плоско- и крупнобугристыми торфяниками.

В понижениях на водоразделах и в долинах развиты верховые и переходные болота, пушицевые кочкарники с моховым или мохово-лишайниковым покровом, а также

верховые плоскобугристые комплексные болота. Низинных болот тоже много, но площадь таких болотных массивов невелика.

Растительность водоразделов северной тайги представлена сочетанием елово-лиственничных лесов с комплексами плоскокрупнобугристых и грядово-мочажинных болот и заболоченных редкостойных елово-лиственничных лесов.

В долинах ручьёв и рек встречаются густые, типично таёжные леса, а на хорошо дренированных песчаных террасах развиты сосново-лишайниковые леса с незначительной примесью берёзы бородавчатой и ели сибирской, встречаются чистые сосновые лишайниковые боры.

**Лесные ресурсы** издавна представляли собой одно из главных богатств района. На территории Раттовского лесничества Красноселькупского лесхоза произрастают сосновые, лиственничные, еловые, пихтовые, кедровые леса. Бонитет основных преобладающих пород невысокий (IV-V классы). Средний возраст хвойных насаждений составляет от 121 до 177 лет, что характеризует их как спелые и перестойные.

**Животный мир** северной тайги достаточно богат. Здесь обитают белка-летяга, заяц-беляк, бурундук, бурый медведь, росомаха, горностай, выдра, ондатра и др. Летом многочисленные водоёмы заселяются водоплавающими птицами, прилетающими с южных широт. В Красную книгу ЯНАО внесены 67 видов животных, которые находятся на территории района.

Непосредственно на территории с.Ратта и в его окрестностях распространены сосновые леса различных типов, преобладают сухие лишайниковые на песках и песчаных почвах, заболоченные багульниковые и сфагновые на торфяных почвах. Сосновые насаждения в основном чистые по составу, изредка с незначительной примесью березы, ивы, осины. Сосновые древостой низкобонитетные (V класса), средней полноты.

Выход на реку и вид на речной пейзаж повышает эстетическую ценность территории. Этот ресурс необходимо использовать при планировке и благоустройстве территории.

#### Выводы:

В целом лесорастительные условия района благоприятны для развития рекреации, связанной с:

- любительской охотой и рыболовством.
  - собирательством (сбор грибов, ягоды, лекарственных растений, растительного сырья)
- экологическим и научно-познавательным туризмом,
- этнографическим туризмом.

Наличие вблизи села Верхнетазовского заповедника с его научной и материально-технической базой создает дополнительные возможности для развития экологического туризма и рекреации в данном районе.

Ограничивают рекреационные возможности суровые климатические условия, широкое распространение заболачивания и наличие большого количества кровососущих насекомых в летние месяцы.

### 3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

**Перспективы социально-экономического развития.** Функционирование и развитие хозяйственного комплекса национального поселения связано с традиционными видами деятельности малочисленных народов Севера и их поддержкой. Основные проблемы – изношенность материально-технической базы и применение устаревших технологий.

**В 2001 году была утверждена федеральная целевая программа "Экономическое и социальное развитие коренных малочисленных народов Севера до 2011 года", основными направлениями которой стали:**

1. Воссоздание традиционного хозяйственного уклада коренных народов и комплексное развитие хозяйственно-экономической структуры на территориях их проживания при сохранении экологического баланса;
2. Социальная реабилитация, национально-культурное развитие и повышение роли коренных народов в экономических и социальных процессах;
3. Повышение качества жизни коренных народов, создание системы жизнеобеспечения и социально-бытовых условий, отвечающих удовлетворению их жизненно важных потребностей;
4. Активизация инвестиционной и предпринимательской деятельности, восстановление торговых, финансовых и хозяйственных связей и интеграция в региональную экономику.

Обустройство национального села напрямую связано с поддержкой традиционных видов деятельности, развитием закупки, хранения, первичной переработки и доведения до пищевых стандартов продукции промыслов, получением побочных продуктов и сырья, пригодного для дальнейшей переработки.

Промысловое хозяйство включает охотничий и рыболовный промыслы, оленеводство, сбор дикоросов, национальные кустарные и художественные промыслы и является основой традиционного хозяйственного комплекса малочисленных народов Севера.

Расположение населенного пункта на берегу одной из основных рек округа – р.Таз – позволяет развивать рыболовство и первичную обработку продукции.

Главные проблемы рыболовства связаны с отсталостью и изношенностью материально-технической базы, отсутствием в местах промысла холодильных установок.

Биологическое разнообразие вблизи села охраняется на территории Верхне-Тазовского заповедника. Хотя в настоящее время антропогенная нагрузка низкая по сравнению с другими районами, наблюдается изменение видового состава и снижение заготовок всех пушных видов, сокращение охотничьих угодий. При этом численность многих охотничьих животных пока сохраняется на высоком уровне. Ресурсы пушнины реки Таз достаточно велики не только по основным видам промысла, но и по дополнительному резерву.

Перспективы оленеводства связаны, в основном, с деятельностью на угодьях вблизи населенного пункта и транспортным оленеводством.

Необходимо отметить, что для традиционных видов деятельности МНС значительную опасность представляет увеличение техногенной нагрузки с приходом нефтегазодобывающих компаний на территорию Красноселькупского района.

С ростом антропогенной нагрузки будет меняться и среда обитания в пользу юга района. В связи с этим бассейн реки Таз и Верхне-Тазовский заповедник имеют особое значение для сохранения биологического разнообразия.

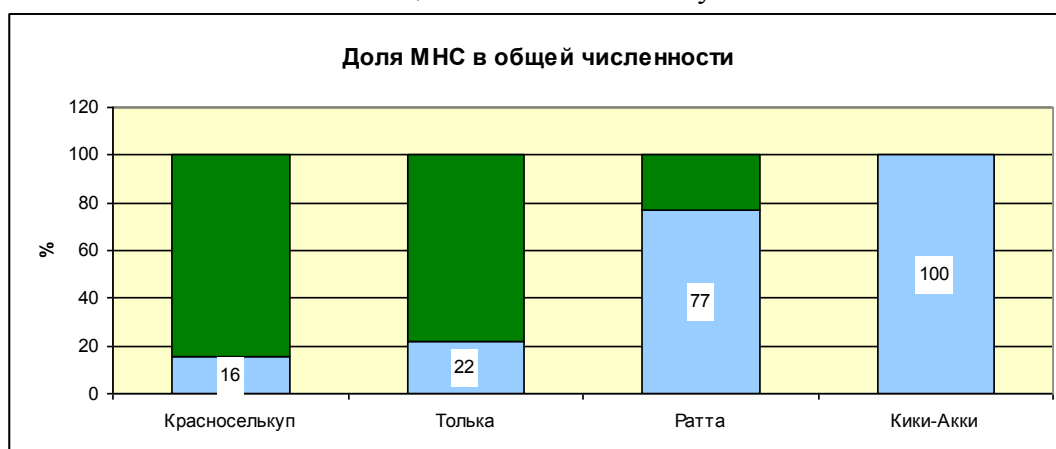
На основе Верхне-Тазовского заповедника возможно также развитие рекреации и природоохранных функций.

**Демография и трудовые ресурсы.** Численность населения села Ратта составляет около 230 человек. Численность населения стабильна на протяжении многих лет, в том числе с 2000 года.

Таблица 3.1

Год	Численность населения, тыс.чел.
2001	0,24
2002	0,25
2003	0,24
2004	0,23
2005	0,23

Ратта как национальное поселение имеет высокую долю МНС в общей численности населения – около 77%. Основная национальность – селькупы.



За последние 5 лет средний уровень рождаемости в Ратте составляет около 12,8‰, смертности – 14,3‰. Рождаемость в целом соответствует средним показателям по району, смертность – превышает аналогичные показатели по району.

Механическое движение за последние 5 лет было зафиксировано только в 2004 году, что говорит о стабильности села в демографическом плане и основной роли естественного движения в формировании численности населения.

Возрастная структура населения отражает «постоянный характер» его проживания – более высокая доля групп моложе и старше трудоспособного возраста по сравнению с районом.

Таблица 3.2

Возрастные группы	Ратта	Район
моложе трудоспособного возраста	22	19
в трудоспособном возрасте	70	75
старше трудоспособного возраста	8	6
<b>Всего</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Численность трудовых ресурсов составляет около 150 чел., из них занято в экономике около 90 чел. Остальная часть, в основном, занята в домашнем хозяйстве.

Отраслевая структура занятости показывает высокую долю занятых в сельском хозяйстве, охоте и предоставлении услуг в этих областях, а также в лесном хозяйстве. Из бюджетных отраслей следует отметить сферу образования.



Исходя из перспектив социально-экономического развития и демографии была рассчитана проектная численность населения.

Основным источником населения на I очередь и расчетный срок рассматривается естественное движение населения. Предполагается снижение смертности за счет улучшения качества здравоохранения и возможен небольшой рост рождаемости.

Расчетная численность населения в селе Ратта на 2030 год составит 250 человек, на I очередь - 240 человек.



## **4. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### **4.1. Современное использование территории**

Село Ратта находится на юге-востоке Красноселькупского муниципального района и расположено на берегу реки Таз.

Связь с населенными пунктами района осуществляется только вертолетом или по зимникам.

В селе Ратта постоянно проживают 230 человек.

Планировочно село Ратта представляет компактное жилое образование, находящееся на высоком берегу реки.

Земли в границах муниципального образования село Ратта относятся к категории земель населенных пунктов.

Из объектов соцкультбыта в селе Ратта имеется Дом культуры, школа-интернат, магазин, гостиница, почта, ФАП, пункт милиции, магазин с мини-пекарней.

Застройка представлена, в основном, одноэтажными деревянными одно-, двухквартирными домами, часть из которых требует реконструкции.

Благоустройство села практически отсутствует. В селе имеется детская площадка, частично обустроена территория возле Дома культуры.

Из производственных объектов в селе имеется дизельная подстанция, склад ГСМ, производственная база с теплой стоянкой ООО «Ратта».

Водозабор осуществляется из 2-х скважин, которые находятся в северной части села. В северной части села находится и вертолетная площадка.

### **4.2. Проектная организация территории**

В основу принятия решений архитектурно-планировочной организации территории с.Ратта положены следующие градостроительные принципы:

Учет природно-климатических факторов;

Сложившийся уклад жизни местного населения, его традиции;

Необходимость организации инженерной инфраструктуры.

Основу проектной планировочной структуры составляет сложившаяся застройка.

Общественный центр формируется на основе сложившегося, куда войдут: существующие Дом культуры, почта, здание администрации, новый ФАП.

Старое здание клуба с учетом его ветхости предлагается снести и с учетом его сноса выполнить благоустройство площади перед зданием существующей администрации села.

Благоустройство площади будет включать разбивку газонов, мощение подходов и дорожек плиткой, обустройство детского городка.

Также предлагается устройство места для декоративной установки или памятника.

Площадь будет развиваться с обеих сторон улицы набережной, где с северной части площадь будет замыкать здание почты и ФАПа, с пешеходными выходами на площадь перед Домом культуры.

Проектом предлагается строительство новой школы-интерната на 60 мест со спальным корпусом на 40 мест в северо-западной части села, которая будет построена на замыкании улицы Ширтовской.

В здании бывшей школы-интерната предлагается разместить детский сад.

Севернее территории детского сада (бывшая школа-интернат) предлагается разместить баню на 10 мест.

Новое жилищное строительство предусматривается вести одно-, двухквартирными жилыми домами в деревянном исполнении или, возможно, с учетом иных строительных материалов.

Строительство жилых зданий предполагается вести как на свободных от застройки территории, так и за счет сноса ветхих строений.

Строительство жилых домов будет намечено по ул.Ширтовской, Источной, Хвойной, Бурдукова.

Предполагается упорядочить уличную сеть, которая на сегодняшний день носит хаотичный характер.

В северо-восточной части села сформировалась производственная территория, на которой размещены теплая стоянка автомашин и производственная база ООО «Ратта».

Проектом предполагается перенос склада ГСМ в район производственной базы в северо-восточную часть населенного пункта, так как существующая санитарно-защитная зона (100м) ограничивает развитие и строительство села в западном направлении.

Также предусматривается устройство на берегу реки лодочной станции, а также обустройство родника, который находится в восточной части села.

В северо-западном направлении в 1,5 км от застроенной части села предполагается расчистка свалки ТБО.

## 5. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

Жилищный фонд села Ратта составляет 3,2 тыс.м<sup>2</sup>. Жилищная обеспеченность населения - меньше 14 м<sup>2</sup>/чел при среднем значении по району 20 м<sup>2</sup>/чел.

Весь жилищный фонд представлен одноэтажной застройкой в деревянном исполнении.

Около 78% жилищного фонда находится в частной собственности, 22 % - в муниципальной.

По данным администрации района ветхий фонд в селе Ратта составляет около 19%.

Генеральным планом предусматривается:

- убыль ветхого жилищного фонда;
- определение территорий новой жилой застройки;
- резервирование территорий жилой застройки на перспективу.

Убыль жилищного фонда на I очередь составит 0,5 тыс.м<sup>2</sup>, на расчетный срок – 0,7 тыс.м<sup>2</sup>.

Новый жилищный фонд представлен в таблице 5.1.

Таблица 5.1

Тип жилищного фонда	Количество домов, ед.	Жилая площадь дома, м2	Всего, тыс.м2
1 кв.	22	120	2,64
2 кв.	3	100	0,3
3 кв.	1	150	0,15
<b>Итого</b>	<b>26</b>	<b>-</b>	<b>3,1</b>

Новое строительство на I очередь составит 1,5 тыс.м<sup>2</sup>, на расчетный срок - 3,1 тыс.м<sup>2</sup>.

Основные показатели представлены в таблице 5.2.

Таблица 5.2

Наименование	Ед.изм.	2006	I очередь	Расчетный срок
Современный жилищный фонд	тыс.м2	3,2	-	-
	тыс.чел.	0,23	-	-
Убыль жилищного фонда	тыс.м2	-	0,5	0,7
	тыс.чел.	-	0,03	0,03
Сохраняемый жилищный фонд	тыс.м2	-	2,7	2,5
	тыс.чел.	-	0,17	0,14
Новое строительство	тыс.м2	-	1,5	3,1
	тыс.чел.	-	0,07	0,11
<b>Жилищный фонд, всего</b>	<b>тыс.м2</b>	<b>3,2</b>	<b>4,2</b>	<b>5,6</b>
	<b>тыс.чел.</b>	<b>0,23</b>	<b>0,24</b>	<b>0,25</b>

Жилищное строительство намечается вести как на свободных территориях, так и на территориях существующей застройки. Территории жилой застройки к расчетному сроку увеличатся на 2,4 га и составят 7,5 га.

## 6. КУЛЬТУРНО-БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ НАСЕЛЕНИЯ

В настоящее время система культурно-бытового обслуживания представлена общеобразовательной школой, сельским домом культуры, библиотекой и ФАПом.

В связи со сложной транспортной схемой обслуживание населенного пункта носит во многом эпизодический характер и тесно связано с деятельностью воздушного транспорта. Большое значение для Ратты имеют учреждения обслуживания с.Ратта, в том числе учреждения здравоохранения и образования.

Обеспеченность населения Ратты объектами культурно-бытового назначения представлена ниже.

Таблица 6.1

Наименование	Ед.изм.	Проектная емкость	Фактичес кая емкость	Заполняем ость, %	Нормати вная емкость	Обеспечен ность, %
Учреждения образования						
МОУ «Общеобразовательна я школа-интернат»	мест	37	50	135%	32	117%
	на 1 тыс.чел.	161	217		138	
Учреждения культуры и искусства						
Клубы, дома культуры	мест	50	32	64%	23	217%
	на 1 тыс.чел.	34	30		100	
Библиотеки	объектов	-	1	-	1	100%
	на 3 тыс.чел.	-	1		1	
Предприятия торговли и общественного питания						
Магазины	м2 торг. пл.	-	71	-	69	103%
	на 1 тыс.чел.	-	309		300	

Значительного развития населенного пункта не прогнозируется, поэтому предусматривается сохранение существующей системы обслуживания с улучшением качества и ассортимента услуг, а также строительством ряда необходимых объектов.

Расчет потребностей населения Ратты в основных объектах культурно-бытового обслуживания выполнен на основе ТСН 30-311-2004 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений ЯНАО» и представлен в таблице 6.2.

Таблица 6.2

№	Наименование	Ед.изм.	Норматив, на 1000 чел.	Потребно сть	Проект			Террит ория, га
					Существу ющее сохраняем ое	Нов ое	Вс его	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>I. Учреждения общего и специального образования</b>								
1	Общеобразовательные школы	место	140	35	-	60	60	1,7
2	Детские дошкольные учреждения	место	70	18	-	20	20	0,3
<b>II. Учреждения здравоохранения и социального обеспечения</b>								
	ФАПы	объект	-	2	1	1	2	в плотнос ти квартал ов
<b>III. Физкультурно-спортивные учреждения</b>								
	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м2 общей площади	70	18	н/д	100	10 0	в школьн ом компле ксе
<b>IV. Учреждения культуры и искусства</b>								
	Дома культуры, клубы	место	300	75	50	50	10 0	0,2
	Библиотеки	объект	1	1	1	-	1	встроен ные
<b>V. Учреждения торговли и общественного питания</b>								
	Магазины	м2 торг.пл.	300	75	71	20	91	0,1
	Предприятия общественного питания	место	40	10	-	16	16	в гостини це
<b>VI. Учреждения коммунального и бытового обслуживания</b>								
	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	7	2	-	2	2	встроен ные
	Прачечные	кг белья/см ена	60	15	-	15	15	встроен ные
	Бани	место	10	3	-	10	10	0,02
<b>VII. Организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи</b>								
	Организации и учреждения управления	объект	-	-	1	-	1	0,1
<b>VIII. Учреждения жилищно-коммунального хозяйства</b>								
	Гостиницы	место на 1 тыс.чел.	6	2	-	15	15	0,1
	<b>Всего территории общественной</b>							2,5

	застройки (округл.)							
--	------------------------	--	--	--	--	--	--	--

Проектом предусматривается строительство новых объектов культурно-бытового и сервисного обслуживания населения (см. таблицу 6.3). В здании бывшей школы-интерната предусматривается организация детского сада ориентировочно на 20 мест.

Рядом с новой школой-интернатом предполагается организовать «спортивное ядро» села. Здание нового сельского дома культуры предполагается использовать комплексно – в качестве дома культуры, клубного учреждения, библиотеки и досугового центра.

Часть зданий (приспособленные, с высокой степенью износа), в которых размещены учреждения культурно-бытового обслуживания, определены на реконструкцию и перепрофилирование.

Таблица 6.3

Новое строительство. Объекты культурно-бытового обслуживания

Наименование	Емкость
школа-интернат*	60 мест
ФАП	1 объект
гостиница с кафе	15 мест
часовня	1 объект

## **7. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**

### **7.1. Водоснабжение**

Централизованная система водоснабжения в с. Ратта в настоящее время находится в стадии строительства. Вода из двух артезианских скважин по трубопроводу подаётся в центральную часть посёлка

В качестве источника водоснабжения населённого пункта принимаются подземные воды. Следует отметить, что исходя из общих гидрогеологических условий, территория рассматриваемого района обеспечена пресными подземными водами. Производительность скважин составляет 1.0 - 4.0 л/сек. Воды пресные, минерализация 0,1-0,3 г/дм<sup>3</sup>, по химическому составу гидро-карбонатные кальциево-магниевого. Возможно повышенное содержание железа.

Эксплуатационные скважины работают на неутверждённых запасах.

Задачей настоящего проекта является обеспечение населения с.Ратта на расчётный срок водой соответствующей требованиям ГОСТа «Вода питьевая». Удельные среднесуточные нормы водопотребления по другим населённым пунктам приняты в соответствии со СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети», при этом предусматривается их полное санитарно-техническое благоустройство. На первую очередь среднесуточное водопотребление на одного человека принимается – 150л/сут, на расчётный срок – 180л/сут

Расчётные расходы воды составляют 58,5м<sup>3</sup>/сут., в том числе для нужд населения 45,0м<sup>3</sup>/сут.

Для улучшения условий водоснабжения предусматривается:

- проведение геологоразведочных работ и оценка эксплуатационных запасов подземных вод,

- строительство станций водоподготовки / обезжелезивание и обеззараживание /при соответствующих качественных показателях.

- закольцовка существующих сетей, а также строительство новых сетей.

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения. В целях предохранения источников водоснабжения от возможного загрязнения в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» предусматривается организация зон санитарной охраны в составе трёх поясов.

В первый пояс зон санитарной охраны подземных источников включается территория в радиусе 30м вокруг каждой скважины. Территория первого пояса ограждается и благоустраивается; запрещается пребывание на ней лиц, не работающих на головных сооружениях.

На территории зон второго и третьего поясов охраны устанавливается ограниченный санитарный режим.

### **7.2. Водоотведение**

В настоящее время система канализации отсутствует.

На основании СНиП 2.04.03.85\* «Канализация. Наружные сети» удельные нормы водоотведения от жилой и общественной застройки соответствуют принятым нормам водопотребления составляют 58 м<sup>3</sup>/сут.

Система канализации проектируется раздельная с независимым отводом хозяйственно-бытовых стоков и дождевых вод.

В связи с малыми расходами сточных вод возможно применение установок очистки сточных вод мобильного типа, как зарубежных, так и отечественных, разработанных региональными проектными организациями.

Принципиальная схема хозяйственно- бытовой канализации следующая. Сточные воды от кварталов жилой и общественной застройки отводятся по самотечным коллекторам и далее к очистным сооружениям.

Очистные сооружения предлагается разместить на правом берегу р. Таз, ниже посёлка.

### **7.3. Электроснабжение**

Электроснабжение села Ратта осуществляется от дизельной электростанции установленной мощностью 300 кВт. Электрические нагрузки села рассчитаны в соответствии с «Изменениями и дополнительными инструкциями по проектированию электрических сетей РД 34.20.185-94», составят, учитывая условия крайнего севера и использование электроплит:

На 1 очередь – 230 кВт.

На Расчетный срок – 240 кВт.

Покрытие электрических нагрузок предусматривается от ДЭС с учетом установки в ней дополнительного дизельгенератора мощностью 315 кВт.

Предусматривается организация двух независимых участков линии электропередач.

### **7.4. Теплоснабжение**

В центре поселка расположена котельная ООО «Ратта» с двумя котлами мощностью 0, 2 Гк/час каждый, работающих на твердом топливе. Котельная отапливает в основном школу-интернат.

Тепловая нагрузка с. Ратта, рассчитана в соответствии со СНиП «Тепловые сети».

Укрупненный показатель максимального теплового потока, определенный для расчетной температуры наружного воздуха на отопление – 46 С принят для существующей застройки – 244 Вт/м<sup>2</sup>, для новой 195 Вт /м<sup>2</sup>. Удельная норма теплопотребления на горячее водоснабжение принята 407 Вт/м<sup>2</sup>.

Тепловая нагрузка Ратты составит:

На 1 очередь – 990 кВт.

На Расчетный срок – 1070 кВт.

Для покрытия тепловых нагрузок новых жилых и общественных зданий предусматривается реконструкция существующей котельной и установка двух котлов мощностью 0,9 Гкал/ч каждый. Рекомендуются применять жидкое топливо.

### **7.5. Связь**

В качестве системы связи для отдаленных населенных пунктов необходимо принять спутниковую связь, которая обеспечивает распространение телерадиопрограмм и телефонную связь. Спутниковая связь станет частью интегрированной телекоммуникационной инфраструктуры округа по обеспечению услугами связи населения, органов власти, медицинских объектов, учебных заведений.



## **8. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ**

Проектом предусматриваются следующие мероприятия по инженерной подготовке:

1. Организация и очистка поверхностного стока.
2. Очистка поверхностного стока со строительством очистных сооружений.
3. Вертикальная планировка территории.

### ***1. Организация поверхностного стока***

По требованиям, предъявляемым в настоящее время к использованию и охране поверхностных вод, поверхностный сток перед выпуском в водоемы необходимо подвергать очистке.

Учитывая незначительную площадь водосбора, очистка поверхностного стока предусмотрена в фильтрующих траншеях-поглотителях, не имеющих прямой связи с водоемом. Ориентировочный срок службы траншеи составляет около 10 лет, после чего рекомендуется вскрытие фильтрующих траншей, ревизия и замена отсыпок. В случае крайне неудовлетворительных анализов воды на выпуске возможно дополнительное строительство колодца-делителя и фильтрующей траншеи.

На перспективу необходимо предусмотреть устройство лотков для отведения поверхностного стока от домов, предусматриваемых и на период резервного освоения. Поскольку устройство выпусков дождевой канализации невозможно в водоем, из которого осуществляется водозабор, то для переброски поверхностного стока на очистные сооружения дождевой канализации (расположенные в противоположной части поселка) потребуется устройство насосной станции.

### ***2. Вертикальная планировка***

Схема вертикальной планировки определяет высотное положение осей уличных проездов.

В проекте учтены требования по созданию оптимальных условий для движения транспорта, пешеходов, и отвода дождевых и талых вод.

Исходным планом для проектирования является топографический план масштаба 1: 1000 с сечением рельефа через 0,5 м. Высотная привязка произведена в пределах магистрали и проездов к застройке, с точностью, допускаемой масштабом и сечением рельефа.

Продольные уклоны по оси проезжей части изменяются от 0,001 до 0,070,

Поперечные уклоны отдельных элементов улицы приняты следующими:

для проезжих частей - 0,020 - 0,025.

Вертикальная планировка включает в свой состав следующие работы:

- земляные работы по планировке уличной сети: установление уклонов, выравнивание, смягчение профилей

- земляные работы на проектируемой территории, заключающиеся в устройстве площадок под здания, подъездов, в распределении котлованной земли и организации рельефа:

- для обеспечения поверхностного водоотвода,

- засыпку понижений, срезку всхолмлений.

## 9. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Село Ратта находится примерно в 250 км от райцентра с.Красноселькуп и в 50 км от с.Толька.

Существующие автодороги, связывающие с.Ратта с с.Красноселькуп и с.Толька отсутствуют. Существуют только «зимники», по которым осуществляется связь в зимнее время.

Связь с населенными пунктами осуществляется вертолетами. В летнее время связь с населенными пунктами осуществляется по воде.

Внутрипоселковых спланированных улиц и дорог в селе Ратта нет. Транспортное сообщение внутри населенного пункта осуществляется по наезженным направлениям между участками застройки.

В основном, движение осуществляется по ул.Центральная, Набережная, по дороге, ведущей к вертолетной площадке.

Транспортные средства в населенном пункте представлены только автотранспортом ЖКХ, незначительным количеством личных автомобилей и автотранспортом ООО «Ратта».

Заправка автотранспорта производится со склада ГСМ.

В осенне-зимний период основная часть населения передвигается на «Буранах».

Из водного транспорта в индивидуальном пользовании имеются лодки и катера.

**Проектные решения**

Данным проектом предусматривается создание благоустроенной улично-дорожной сети села. Основу проезжей улично-дорожной сети составляют улицы Центральная, Набережная, Бурдукова, которые проходят с запада на восток, а также ул.Ширтовская и дорога на вертолетную площадку, пересекающие улицы с севера на юг.

Проектная протяженность улично-дорожной сети в застроенной части села Ратта составляет 4,1 км.

Учитывая существующую планировочную структуру, проектом приняты поперечные профили 10,0 – 15,0 м.

Ширина проезжей части принята на основных улицах 5,5м, на второстепенных и проездах 4м и 3м.

Предусматривается обустройство дорог с твердым покрытием.

Благоустройство улично-дорожной сети предусматривает организацию открытого водотока, освещение улиц.

Проектом предлагается обустройство дороги на вертолетную площадку, на новую площадку склада ГСМ, а также на свалку ТБО, которая находится в 1,5 км от села.

Основные пешеходные направления формируются вдоль центра села, а также по ул. Ширтовской, ведущей к школе, где будет находиться спортзал и спортивные площадки.

Хранение легковых автомобилей индивидуальных владельцев предполагается на приусадебных участках.

Открытые стоянки проектируются у объектов общественной застройки.

В прибрежной зоне реки предусмотрена площадка для размещения лодочной станции и гаражей для маломерных судов индивидуальных владельцев.

## 10. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

При разработке раздела были учтены следующие нормативно-правовые документы:

1. Градостроительный Кодекс РФ (№ 190-ФЗ от 29 декабря 2004 г.)
2. ФЗ №131 «Об общих принципах организации местного самоуправления» от 16 сентября 2003 г.;
3. Градостроительный СНиП 2.07.01-89\* «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
4. Планировка и застройка городских и сельских поселений Ямало-Ненецкого автономного округа ТСН 30-311-2004;
5. Земельный Кодекс РФ (№ 136-ФЗ от 25 октября 2001 г.)
6. Лесной Кодекс РФ (№ 200-ФЗ от 4 декабря 2006 г.)
7. Водный Кодекс РФ (№ 74-ФЗ от 3 июня 2006 г.);
8. Закон РФ «Об охране окружающей природной среды» (№7-ФЗ от 10 января 2002 г.)
9. Закон «Об охране атмосферного воздуха» от 4 мая 1999 г. №96-ФЗ;
10. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 от 25 сентября 2007 г. №74;
11. Закон «Об отходах производства и потребления от 24 июня 1998 г. №89-ФЗ.

Согласно закону РФ «Об охране окружающей среды» (2002 г.), органы местного самоуправления ответственны за экологическое состояние всей подведомственной территории и обязаны оказывать содействие гражданам в реализации их прав в области охраны окружающей среды. Муниципальные власти вправе использовать данные экологического мониторинга для разработки прогнозов социально-экономического развития и целевых программ в области охраны окружающей среды.

В соответствии с ФЗ № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ст. 15), к вопросам местного значения муниципального района относятся, в частности, и вопросы охраны окружающей среды:

- организация и осуществление экологического контроля объектов производственного и социального назначения на территории муниципального района, за исключением объектов, экологический контроль которых осуществляют федеральные органы государственной власти;
- организация утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов;
- организация и осуществление экологического контроля объектов производственного и социального назначения на территории муниципального района, за исключением объектов, экологический контроль которых осуществляют федеральные органы государственной власти.

В соответствии с ФЗ № 131 (ст. 14), к вопросам местного значения поселения относятся, следующие вопросы охраны окружающей среды;

- организация сбора и вывоза бытовых отходов и мусора;
- организация благоустройства и озеленения территории поселения, использования и охраны городских лесов, расположенных в границах населенных пунктов поселения.

### ***Охрана водных ресурсов***

Загрязнение водного бассейна в черте села происходит в основном за счет стоков.

Поселок расположен на берегу реки Таз. Таким образом, загрязняющие вещества неминуемо попадают в р. Таз - водоем высшей рыбохозяйственной категории. Поверхностный сток ливневых вод в поселке не организован.

Источником водоснабжения поселка являются подземные воды: как хозяйственно-питьевого, так и технического водоснабжения.

На территории поселка имеются объекты - потенциальные загрязнители поверхностных вод: склад ГСМ, коммунальные службы, маломерный флот.

Таким образом, возможно попадание в поверхностные воды нефтепродуктов. Вдоль берега реки располагаются различные склады, дерево перегрузочная площадка.

Для охраны поверхностных вод от загрязнений требуется обязательная очистка сточных вод перед выпуском в водоем (СанПиН 4630-88 и др.).

В целях охраны водных источников от загрязнения, засорения и истощения в пределах населенного пункта необходима организация водоохраных зон (ВОЗ) и прибрежных защитных полос (ПЗП).

В соответствии с генеральным планом размер водоохраной зоны р.Таз принят 200 м.

В соответствии с «Водным кодексом» в пределах ВОЗ запрещается:

- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и др. машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок леса главного пользования;
- проведение без согласования с бассейновыми и др. территориальными органами управления использованием и охраны водного фонда строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и др. объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и др работ.

Проектом предлагается:

- Устройство очистных сооружений бытовой канализации с полной биологической очисткой. Доведение качества вод до «нормативно чистых» (СанПиН 4630-88 и др.).
- Организация поверхностного стока с устройством очистных сооружений. Кроме того, комплекс мероприятий по отводу ливневых вод является одной из мер борьбы с водной эрозией почв.
- Ликвидация несанкционированных свалок и выпусков сточных вод.
- Благоустройство береговой полосы водоемов и водотоков в пределах сельской застройки.
- Соблюдение режима водоохраных зон.

### ***Санитарная очистка территории***

Мероприятия по санитарной очистке территории:

- Ликвидация (рекультивация) несанкционированных свалок, очистка территории.
- Сбор и сжигание неопасных отходов (дерево, бумага, ткань) в котельной.
- Для минимизации объемов и улучшения условий хранения вторсырья целесообразно приобретение установки для его прессования и упаковки.
- Оборудование крытой площадки для накопления вторсырья с целью его вывоза с территории фактории (полимерные материалы и металл (в брикетах), стекломой).
- Вывоз собранных опасных отходов и отсортированных утильных фракций.

### ***Охрана атмосферного воздуха***

Результаты расчетов величины выбросов основных загрязняющих веществ от аналогичных объектов (по объемам израсходованного дизельного топлива) показали, что по оксиду углерода, окислам азота и серы, а также твердым веществам (сажа) максимальные уровни приземных концентраций составляют 10-20% ПДК, по группам суммации не превышают нормативных значений ПДК.

Основным компонентом выбросов от дровяного отопления является оксид углерода, который, превращаясь в углекислый газ, поглощается растительностью. Такое

воздействие на атмосферу не является ощутимым и отрицательного воздействия на состояние воздушного бассейна не оказывает.

Мероприятием по охране атмосферного воздуха является

- Оборудование дизельной электростанции газоулавливающими фильтрами для снижения концентрации вредных веществ, выбрасываемых в атмосферу.

### ***Охрана ландшафтов и благоустройство***

Мероприятия по охране ландшафтов и благоустройству проектом предусмотрены следующие:

- Благоустройство с использованием озеленения.
- Посадка кустарниковых форм местных древесных пород на территориях зеленых насаждений общего пользования.
- При строительстве и других видах работ необходимо максимальное сохранение растительного и почвенного покрова.

Для озеленения можно использовать кустарничковые ивы, местные виды трав, в том числе - хорошо растущие в этих условиях растения. При планировании этих работ можно использовать Методические рекомендации Ю.Ф.Рожественского «Декоративные растения местной флоры для озеленения Тюменского Севера» (АН СССР, УрЦН, Свердловск, 1984 г.)

### ***Санитарно-защитные зоны***

Санитарно-защитные зоны приняты в проекте в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

- от склада ГСМ - 100 м,
- от дизельной электростанции - 50 м,
- от очистных сооружений хозяйственно-бытовой канализации - 150 м,
- от очистных сооружений ливневой канализации - 50 м;
- от промбазы ООО «Ратта» - 50 м;
- от теплой стоянки ООО «Ратта» - 50 м.

Санитарно-защитные зоны подлежат благоустройству с элементами озеленения.

## **11. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ СИТУАЦИИ И МЕРЫ ПО ИХ ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ**

### ***Возможные чрезвычайные ситуации природного характера***

На проектируемой территории опасных природных процессов, требующих превентивных защитных мер, нет. Однако, в силу суровых климатических условий, велика возможность и повторяемость ЧС природного характера:

- метелей, буранов;
- критически низких температур.

Штормовые ветры могут достигать скорости 25 м/с и продолжаться 3 суток. Такие погодные явления могут послужить причиной временного прерывания транспортного сообщения с другими населенными пунктами.

По причине перечисленных природных факторов могут возникнуть следующие чрезвычайные ситуации:

- из-за низких температур существует угроза остановки котельной и прекращения подачи теплоносителя - электроэнергии, выхода из строя систем водоснабжения и канализации;
- в связи со сложными метеоусловиями ЧС могут иметь место на транспорте. Наиболее уязвим в этом отношении авиационный (вертолетный) транспорт, на автодорогах возможны снежные заносы.

Кроме того, климатические условия при возникновении ЧС будут оказывать существенное влияние на своевременность и быстроту проведения аварийно-спасательных (АС) и других неотложных работ (ДНР).

Эпидемиологическая, эпизоотическая обстановка на территории села Ратта в целом удовлетворительная.

Основными загрязнителями водоемов являются неочищенные хозяйственно-бытовые стоки, бытовой мусор. Основные загрязняющие выбросы в атмосферу - это продукты сгорания дизельного, угольного и дровяного топлива.

### ***Возможные чрезвычайные ситуации техногенного характера***

На территории поселения возникновение ЧС техногенного характера связано, прежде всего, с наличием опасных пожаро- и взрывоопасных объектов: склада ГСМ и дизельной электростанции.

В случае пожара в жилом секторе при сильном ветре скорость распространения огня может достигнуть 30 км/час, и более. Таким образом, при распространении пожара существует угроза потери значительной части жилого фонда.

При пожаре на складе ГСМ возможен разлив и попадание нефтепродуктов в водоемы, частичные повреждения линий электропередачи и связи, а также сильное задымление территории.

При возгорании нефтепродуктов в резервуарах могут возникать взрывы, вскипание и их сброс, а в результате этого - разливы горячей жидкости. В зависимости от конструкций резервуаров и изменения их состояния в процессе пожара, возможен выброс нефтепродуктов из резервуаров на расстояние свыше восьми диаметров емкости, что может вызвать вторичные очаги возгорания.

Химически опасных объектов на рассматриваемой территории нет.

### ***Оповещение о ЧС***

Оповещение населения об угрозе возникновения ЧС природного и техногенного характера осуществляется путем передачи соответствующих сообщений через громкоговоритель.

Для оперативной ликвидации пожара в жилом секторе предусмотрено размещение двух пожарных резервуаров с необходимым объемом воды для тушения и одного пожарного резервуара на территории ООО «Ратта».

Пожарные резервуары емкостью 108 м<sup>3</sup> (2 х 54 м<sup>3</sup>) располагаются из условия обслуживания ими зданий в радиусе 200м.

Емкости склада с ГСМ располагаются в удалении от других сооружений на обособленной территории (в коммунально-складской зоне), в удалении от жилой застройки на 140 м.

Необходимо обеспечить содержание склада ГСМ в соответствии с существующими нормами противопожарной безопасности. Предусматривается обязательная обваловка емкостей с горючими жидкостями. Высота вала должна рассчитываться на удержание полного объема жидкости, которая может вытекать из разрушенной емкости.

#### ***Питьевое водоснабжение в условиях ЧС***

Для гарантированного обеспечения питьевой водой населения в случае выхода из строя сооружений водопровода или заражения источника водоснабжения необходимо иметь резервуары с объемом не менее 3-х суточного запаса питьевой воды (по норме не менее (0 л в сутки на одного человека, в соответствии со СНиП 2.01.51-90). Для населения с. Ратта это составит 2,76 м³ на 1 очередь и 2,88 м³ на расчетный срок, на перспективу 4,05 м³.

Резервуары в комплексе водоочистных сооружений должны содержать расход питьевой воды в количестве 4,05 м³, что позволяет обеспечить запасы воды на период (3 дней) для ликвидации последствий ЧС (проведения АС и ДНР).

#### ***Теплоснабжение в условиях ЧС***

Основным энергоносителем для с.Ратта принята электроэнергия от источника - дизельной электростанции. Электроэнергия будет использоваться для нужд электроснабжения и теплоснабжения поселка.

Резервным источником тепла для жилищно-коммунального сектора и общественной застройки будут служить индивидуальные генераторы тепла.

#### ***Проектные меры:***

- резервирование источников электро- и теплоснабжения (старая дизельная электростанция переводится в резерв);
- организация резервного источника питьевой воды (подогреваемого в зимнее время резервуара) с необходимым запасом;
- предусмотрено размещение складов для хранения запасов продуктов для постоянного и приписанного населения на случай чрезвычайной ситуации, связанной с погодными - климатическими условиями;
- строительство очистных сооружений с полной биологической очисткой;
- в целях сохранения устойчивости склонов необходимо отступить застройкой от бровки склона на 10м.

## 12. БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

Таблица 12.1

Территории функциональных зон, га		
Наименование зоны	2007	2030
Жилая	5,1	7,5
Общественно-деловая	0,7	2,5
Производственная и коммунально-складская	2	2
Зеленые насаждения общего пользования	-	0,8
Зона транспортной и инженерной инфраструктур	1,4	6
Природный ландшафт	2499	2489
<b>Всего</b>	<b>2508</b>	<b>2508</b>



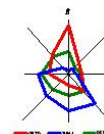
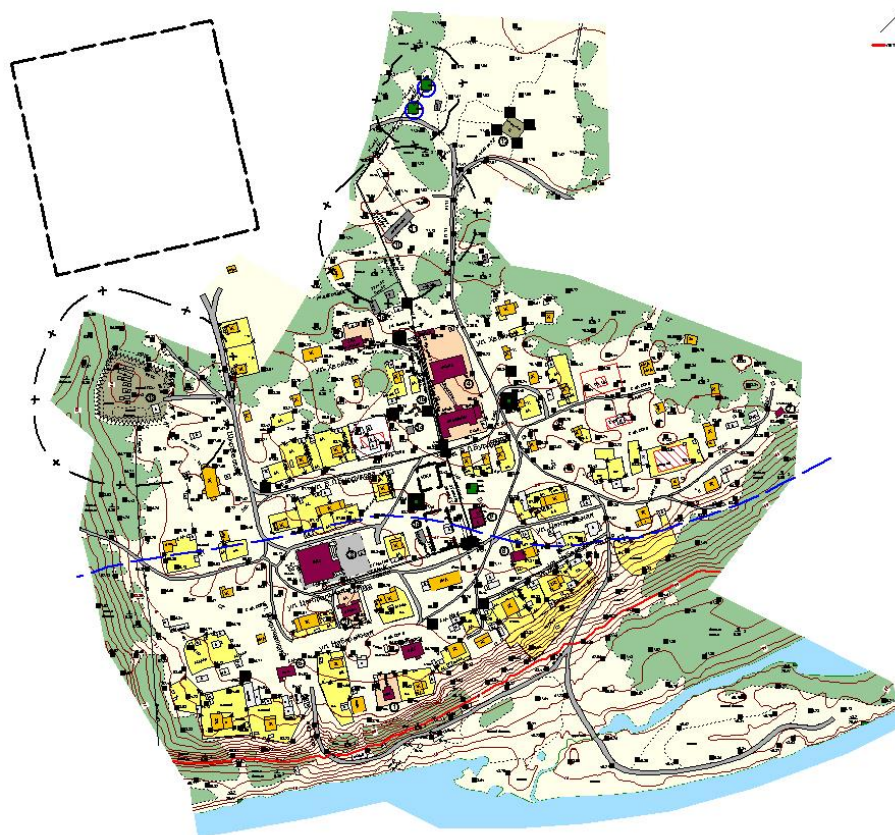
### 13. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Современное состояние	Расчетный срок
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
1.1	Всего	га	<b>2508</b>	<b>2508</b>
1.2	Жилая зона	га	5,1	7,5
1.3	Общественно-деловая зона	га	0,7	2,5
1.4	Производственная и коммунально-складская зона	га	2	2
1.5	Зеленые насаждения общего пользования	га	-	0,8
1.6	Зона транспортной и инженерной инфраструктур	га	1,4	6
1.7	Природный ландшафт	га	2499	2489
<b>2</b>	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения	чел.	230	250
2.2	Жилищный фонд	тыс.м2	3,2	5,6
2.3	Новое строительство	тыс.м2	-	3,1
<b>3</b>	<b>Основные объекты культурно-бытового обслуживания</b>			
3.1	Общеобразовательные школы	мест	37	60
3.2	Детские дошкольные учреждения	мест	-	20
3.3	ФАПы	объект	1	2
<b>4</b>	<b>Водоснабжение</b>			
4.1	Суточный расход воды	м3/сут	н/д	58,5
<b>5</b>	<b>Водотведение</b>			
5.1	Очистные канализационные сооружения мобильного типа	объект	-	1
<b>6</b>	<b>Энергоснабжение</b>			
6.1	Максимальная электрическая нагрузка	кВт	н/д	240
6.2	Максимальный тепловой поток	кВт	н/д	1070
<b>7</b>	<b>Транспорт</b>			
7.1	Протяженность УДС	км	-	4,1



**КОМПЛЕКСНАЯ СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЕМ ТЕРРИТОРИИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕЛО РАТТА**

СХЕМА СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
СХЕМА ОТРАЖЕНИЯ И КОМПЛЕКСНОГО АНАЛИЗА РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ



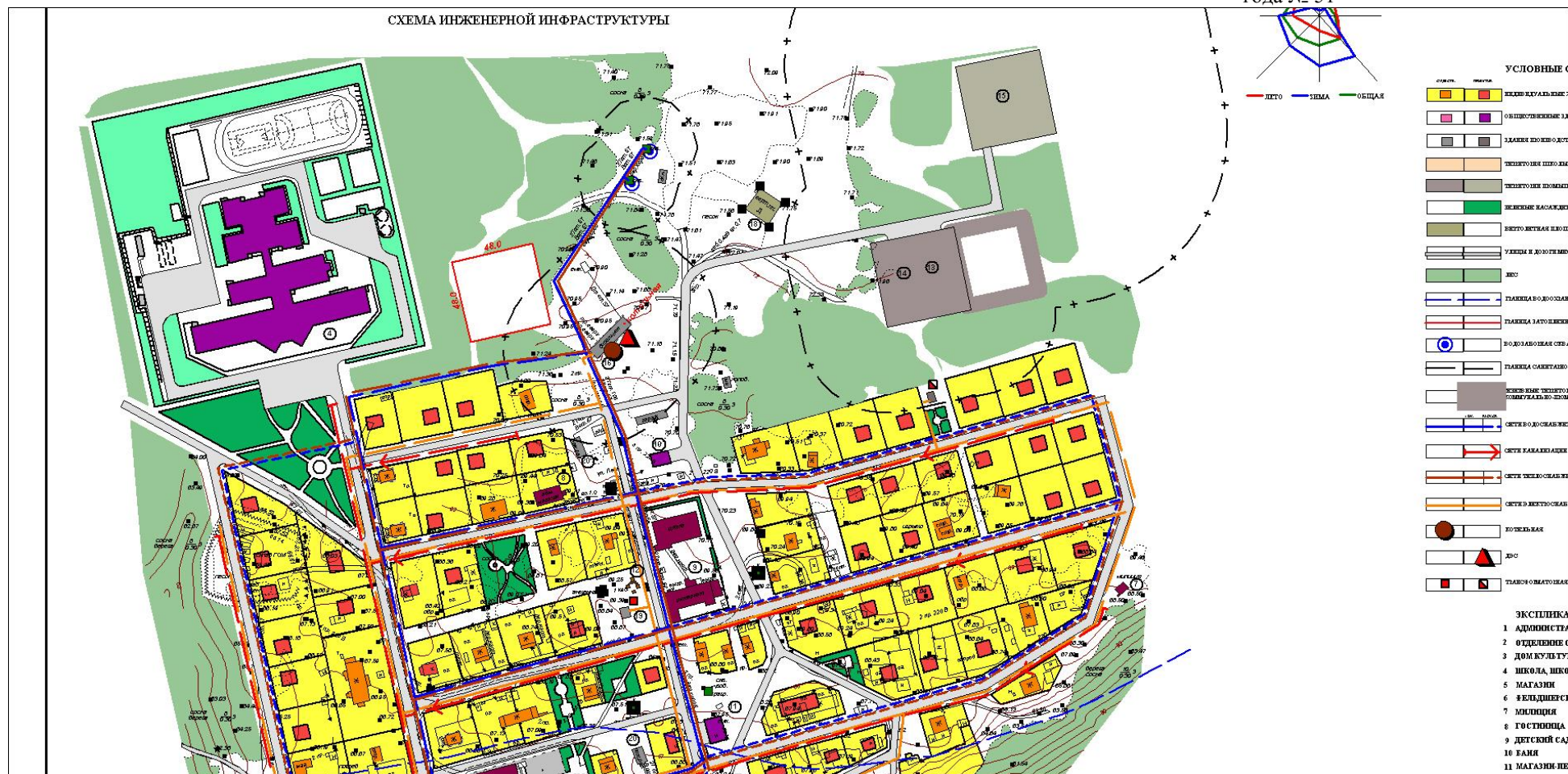
- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ТЕРРИТОРИЯ
  - ТЕРРИТОРИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И СТОЯНОК ДЛЯ АВТОМОБИЛЕЙ
  - ТЕРРИТОРИЯ КУЛЬТУРЫ, ОБРАЗОВАНИЯ И СПОРТА
  - ТЕРРИТОРИЯ ОДНОГОДОВОГО И ДВУХГОДОВОГО РАСТИТЕЛЬСТВА
  - ТЕРРИТОРИЯ ЛЕСОВ
  - ТЕРРИТОРИЯ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ
  - ТЕРРИТОРИЯ ЗАЩИТЫ ПРИРОДЫ
  - ТЕРРИТОРИЯ КУЛЬТУРЫ, ОБРАЗОВАНИЯ И СПОРТА
  - ТЕРРИТОРИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И СТОЯНОК ДЛЯ АВТОМОБИЛЕЙ
  - ТЕРРИТОРИЯ КУЛЬТУРЫ, ОБРАЗОВАНИЯ И СПОРТА
  - ТЕРРИТОРИЯ ОДНОГОДОВОГО И ДВУХГОДОВОГО РАСТИТЕЛЬСТВА
  - ТЕРРИТОРИЯ ЛЕСОВ
  - ТЕРРИТОРИЯ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ
  - ТЕРРИТОРИЯ ЗАЩИТЫ ПРИРОДЫ

- ОБЪЕКТЫ**
- 1. ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ТЕРРИТОРИЯ
  - 2. ТЕРРИТОРИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И СТОЯНОК ДЛЯ АВТОМОБИЛЕЙ
  - 3. ТЕРРИТОРИЯ КУЛЬТУРЫ, ОБРАЗОВАНИЯ И СПОРТА
  - 4. ТЕРРИТОРИЯ ОДНОГОДОВОГО И ДВУХГОДОВОГО РАСТИТЕЛЬСТВА
  - 5. ТЕРРИТОРИЯ ЛЕСОВ
  - 6. ТЕРРИТОРИЯ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ
  - 7. ТЕРРИТОРИЯ ЗАЩИТЫ ПРИРОДЫ
  - 8. ТЕРРИТОРИЯ КУЛЬТУРЫ, ОБРАЗОВАНИЯ И СПОРТА
  - 9. ТЕРРИТОРИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И СТОЯНОК ДЛЯ АВТОМОБИЛЕЙ
  - 10. ТЕРРИТОРИЯ КУЛЬТУРЫ, ОБРАЗОВАНИЯ И СПОРТА
  - 11. ТЕРРИТОРИЯ ОДНОГОДОВОГО И ДВУХГОДОВОГО РАСТИТЕЛЬСТВА
  - 12. ТЕРРИТОРИЯ ЛЕСОВ
  - 13. ТЕРРИТОРИЯ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ
  - 14. ТЕРРИТОРИЯ ЗАЩИТЫ ПРИРОДЫ



# ПРИЛОЖЕНИЕ 4

к решению Собрания Депутатов  
МО село Ратта от 02 июля 2009  
года № 51

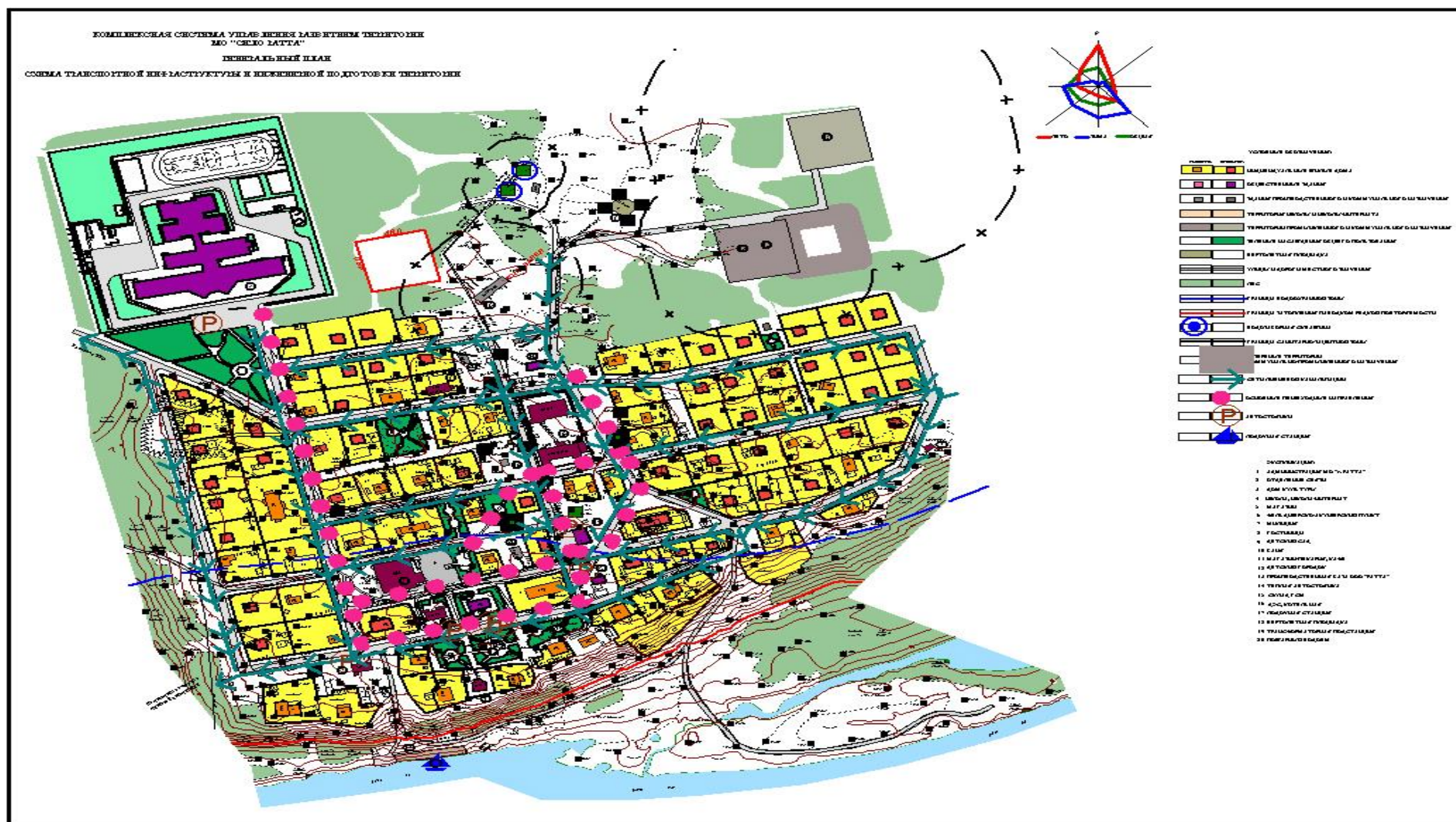




к решению Собрания Депутатов  
МО село Ратта от 02 июля 2009  
года № 51







**ПРИЛОЖЕНИЕ 7**

к решению Собрания Депутатов  
МО село Ратта от 02 июля 2009  
года № 51



Инв. № 93 н/с  
Экз. № \_\_\_\_\_

ПРОЕКТ

**НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ ОРГАНОВ МЕСТНОГО  
САМОУПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ с.РАТТА**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ с.РАТТА**

**ТОМ 2**

Директор института

Ялов Д.А.

Руководитель проекта,  
главный архитектор проекта

Олейников В.И.

г.Санкт-Петербург  
2008

## СОДЕРЖАНИЕ

<b><u>Пreamбула</u></b> .....	<b>44</b>
<b><u>Глава 1. Общие положения</u></b> .....	<b>45</b>
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах .....	45
Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.	
Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки .....	46
Статья 3. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом МО	
С.Ратга и документацией по планировке территории .....	47
Статья 4. Застройщики .....	47
Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и	
застройки .....	47
<b><u>Глава 2. Предоставление земельных участков для строительства</u></b> .....	<b>48</b>
Статья 6. Общие требования к предоставлению земельных участков для строительства ..	48
Статья 7. Порядок предоставления земельного участка для строительства без	
предварительного согласования места размещения объекта по инициативе заявителя	
(кроме индивидуального жилищного строительства) .....	48
Статья 8. Порядок предоставления земельного участка для строительства без	
предварительного согласования места размещения объекта по инициативе заявителя	
(кроме индивидуального жилищного строительства) с предоставлением разрешения на	
условно разрешённый вид использования земельного участка или на отклонение от	
предельных параметров разрешённого строительства .....	50
Статья 9. Порядок предоставления земельного участка для индивидуального жилищного	
строительства .....	52
Статья 10. Порядок предоставления земельного участка для индивидуального жилищного	
строительства с предоставлением разрешения на условно разрешённый вид	
использования земельного участка или на отклонение от предельных параметров	
разрешённого строительства .....	53
Статья 11. Порядок предоставления земельного участка для комплексного освоения в	
целях жилищного строительства (в том числе с предоставлением разрешения на условно	
разрешённый вид использования земельного участка или на отклонение от предельных	
параметров разрешённого строительства) .....	54
Статья 12. Порядок предоставления земельного участка для строительства частному	
застройщику по инициативе органа местного самоуправления .....	55
Статья 13. Порядок предоставления земельного участка для строительства с	
предварительным согласованием места размещения объекта .....	56
Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид	
использования земельного участка или объекта капитального строительства .....	57
Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров	
разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	58
Статья 16. Публичные слушания .....	59
<b><u>Глава 3. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод</u></b>	
<b><u>объекта в эксплуатацию</u></b> .....	<b>62</b>
Статья 17. Проектная документация .....	62
Статья 18. Разрешение на строительство .....	63
Статья 19. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию .....	63
Статья 20. Строительный контроль и государственный строительный надзор .....	64
<b><u>Глава 4. Планировка территории</u></b> .....	<b>64</b>
Статья 21. Общие положения о планировке территории .....	64



Статья 22. Подготовка документации по планировке территории .....	63
<b>Глава 5. Публичные сервитуты. Выкуп земельных участков для муниципальных нужд</b> .....	<b>67</b>
Статья 23. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории МО с.Ратта .....	67
Статья 24. Выкуп земель для муниципальных нужд .....	70
Статья 25. Основания для выкупа земельных участков для муниципальных нужд .....	70
Статья 26. Принятие решения о выкупе земельных участков для государственных или муниципальных нужд .....	70
Статья 27. Направление решения о выкупе земельного участка собственнику, владельцу, пользователю, арендатору земельного участка .....	71
Статья 28. Выкупная цена и возмещение убытков, связанных с выкупом земельного участка .....	72
Статья 29. Условия использования земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд .....	72
<b>Глава 6. Муниципальный земельный контроль</b> .....	<b>73</b>
Статья 30. Муниципальный земельный контроль .....	73
Статья 31. Органы и должностные лица, осуществляющие муниципальный земельный контроль .....	74
Статья 32. Цели и задачи муниципального земельного контроля .....	74
Статья 33. Формы осуществления муниципального земельного контроля .....	75
Статья 34. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля .....	76
Статья 35. Последствия выявления нарушения использования земельного участка .....	77
Статья 36. Ответственность должностных лиц, осуществляющих муниципальный земельный контроль .....	78
<b>Глава 7. Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты</b> ....	<b>78</b>
Статья 37. Порядок установления территориальных зон .....	78
Статья 38. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования .....	79
Статья 39. Карта градостроительного зонирования .....	81
Статья 40. Порядок применения градостроительных регламентов .....	81
Статья 41. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	82
Статья 42. Градостроительные регламенты .....	82
1. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ .....	83
2. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ .....	84
3. УЧЕБНО-ВОСПИТАТЕЛЬНЫЕ .....	86
4. ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ .....	86
5. ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ .....	88
6. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ .....	88
7. ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ .....	89
8. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....	91
<b>Глава 8. Заключительные положения</b> .....	<b>93</b>
Статья 44. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки .....	93
Статья 45. Ответственность за нарушение настоящих Правил .....	95
Статья 46. Вступление в силу настоящих Правил .....	95

## Преамбула

Правила землепользования и застройки Муниципального образования с.Ратта (далее также – Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Ямало-Ненецкого автономного округа Красноселькупского района и Муниципального образования с.Ратта (далее – МО с.Ратта

Правила застройки разработаны на основе Генерального плана МО с.Ратта, утверждённого ...

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории МО с.Ратта – разделения территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории МО с.Ратта, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
- обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

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

- предоставление земельных участков, находящихся в собственности МО с.Ратта, для строительства физическим и юридическим лицам;
- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- разработка, согласование и утверждение проектной документации;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;
- подготовка документации по планировке территории;
- внесение изменений в настоящие Правила.

Правила разработаны творческим коллективом института «Ленгипрогор».

Руководитель проекта, ГИП ..... Енина О.С.

Отдельные разделы разработали:

Архитектурно-планировочные решения

Главный архитектор проекта..... Олейников В.И.

Архитектор ..... Ратникова И.В.

Ведущий юрист..... Черненко А.А.

Юрист..... Жаворонкова М.В.

Экономическая база, расчет численности населения,

объемов жилищного и культурно-бытового

строительства ..... Бойко Т.В.

## Глава 1. Общие положения

### Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

**Градостроительное зонирование** – зонирование территории МО с.Ратта в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

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

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

**Строительные намерения заявителя** – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

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

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

**Реконструкция** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади,

показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

**Технические условия** – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

**Формирование земельного участка** - индивидуализация земельного участка посредством определения 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

**Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства** – мероприятия, включающие в себя 1) подготовку документации по планировке территории; 2) выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры; 3) осуществление строительства.

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

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

**Заявитель** – физическое или юридическое лицо, желающее приобрести земельный участок для строительства и подавший соответствующее заявление в администрацию Красноселькупского района.

**Красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

**Линии регулирования застройки** – границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

## **Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация МО село Ратта обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём:

- публикации Правил в местных средствах информации (в том числе в сети Интернет) или издания их специальным тиражом и открытой продажи Правил всем заинтересованным лицам;
- предоставления Правил в библиотеки МО с.Ратта.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Ямало-Ненецкого автономного округа и МО с.Ратта.

4. Нормативные и индивидуальные правовые акты МО с.Ратта в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

### **Статья 3. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом МО С.Ратта и документацией по планировке территории**

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана МО С.Ратта и не должны ему противоречить.

В случае внесения изменений в Генеральный план МО с.Ратта, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана МО с.Ратта, Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

### **Статья 4. Застройщики**

1. 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.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения земельным участком и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт.

3. Застройщики имеют право:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;
- утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;
- в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед администрацией Красноселькупского района об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;
- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Застройщики обязаны:

- соблюдать требования градостроительных регламентов;
- использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;
- безвозмездно передать в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации;
- исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

### **Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки**

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

- внесение изменений в Правила землепользования и застройки;
- утверждение документации по планировке территории;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;
- обеспечение разработки документации по планировке территории;
- формирование земельных участков как объектов недвижимости;
- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- другие полномочия.

## **Глава 2. Предоставление земельных участков для строительства**

### **Статья 6. Общие требования к предоставлению земельных участков для строительства**

Общие требования к предоставлению земельных участков для строительства:

- предоставление земельных участков производится на основании земельного и градостроительного законодательства Российской Федерации и Ямало-Ненецкого автономного округа, законодательства Красноселькупского района и МО с.Ратта, а также в соответствии с документами территориального планирования Ямало-Ненецкого автономного округа и МО с.Ратта;
- земельные участки для строительства предоставляются как с предварительным, так и без предварительного согласования места размещения объекта;
- земельные участки, предоставляемые для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости;
- земельные участки для строительства предоставляются в собственность (только на торгах) либо в аренду (на торгах и в случаях, установленных настоящими Правилами);
- предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта капитального строительства в МО с.Ратта в соответствии с проектами планировки территории и настоящими Правилами застройки, в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, для жилищного строительства, в том числе индивидуального, а также для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- при предоставлении земельных участков в собственность гражданам и юридическим лицам обеспечивается равный доступ к их приобретению;
- при предоставлении земельных участков физическим и юридическим лицам на определённом праве и условиях, предусмотренных действующим законодательством, обеспечивается подготовка соответствующей информации и её заблаговременная публикация;
- при предоставлении земельных участков должны отсутствовать споры по предоставляемым земельным участкам между собственниками, землепользователями, землевладельцами, арендаторами и другими правообладателями.

### **Статья 7. Порядок предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта по**

## **инициативе заявителя (кроме индивидуального жилищного строительства)**

1. Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования места размещения объекта производится при:

- строительстве жилых домов (кроме объектов индивидуального жилищного строительства);
- строительстве объектов социального и культурно-бытового обслуживания;
- строительстве промышленных объектов.

Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства установлены статьёй 30.1 Земельного кодекса РФ.

2. В целях предоставления земельного участка заинтересованное лицо подаёт в администрацию Красноселькупского района заявление о предоставлении земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта на имя главы района.

3. В заявлении указываются:

- данные о заявителе;
- испрашиваемый земельный участок;
- строительные намерения заявителя;
- испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению прилагаются: 1) для юридических лиц – копии: учредительных документов; свидетельства о государственной регистрации юридического лица; свидетельства о постановке на налоговый учёт по месту регистрации и по месту нахождения имущества; 2) для физических лиц – копии: паспорта гражданина, свидетельство о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица (для индивидуальных предпринимателей).

К заявлению обязательно прилагаются эскизные проектные и другие материалы, иллюстрирующие строительные намерения заявителя (параметры объекта (этажность, общая площадь, наличие встроенных помещений для обслуживания, рабочая площадь, основное конструктивное решение, материал стен), предполагаемая потребность в энергоресурсах и т.п.).

4. Заявление регистрируется в день подачи и не позднее следующего дня с момента регистрации направляется главе Красноселькупского района, который направляет его в соответствующие уполномоченные органы администрации, которые определяют:

- наличие прав 3-х лиц на земельный участок;
- возможность предоставления земельного участка на испрашиваемом праве;
- разрешённое использование земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой расположен испрашиваемый земельный участок;
- соответствие строительных намерений заявителя требованиям градостроительного регламента;
- готовит проект границ земельного участка.

5. При принятии положительного решения по вопросам, указанным в абзацах третьем и пятом части 4 настоящей статьи, заявитель письменно оповещается о принятом решении. Заявитель также информируется о наличии прав 3-х лиц на испрашиваемый земельный участок, в том числе на объекты, на нём расположенные.

6. В случае несоответствия строительных намерений градостроительному регламенту администрация отказывает заявителю в предоставлении земельного участка.

7. В случае изъятия земельного участка из оборота; установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельного участка либо резервирования земельного участка для государственных или муниципальных нужд администрация Красноселькупского района отказывает заявителю в предоставлении земельного участка в собственность.

8. Все имеющиеся материалы (заявление, проект границ и т.п.) администрация передаёт на рассмотрение Комиссии по землепользованию и застройке (далее также – Комиссия).

9. Комиссия по землепользованию и застройке в течение 2-х недель:

- определяет вид проведения торгов (аукцион или конкурс);
- если имеются права 3-х лиц на земельный участок: определяет условия по расселению жителей, сносу объектов и выявляет необходимость выкупа земельного участка (-ов) для муниципальных нужд (в этом случае определяет конкурсные условия по возмещению затрат на выкуп земельного участка);

- готовит проект постановления главы района о формировании земельного участка для предоставления для строительства без предварительного согласования места размещения объекта и о проведении торгов по продаже такого земельного участка или продаже права его аренды;

- определяет источник финансирования работ по формированию земельного участка (администрация района / уполномоченное органом местного самоуправления лицо (далее также – уполномоченное лицо) / заявитель).

10. Комиссия отказывает заявителю в дальнейшем рассмотрении заявления при недостижении согласия о конкурсных условиях (при необходимости выкупа земельного участка для муниципальных нужд).

11. В случае необходимости выкупа земельного участка для муниципальных нужд, Комиссия передаёт все материалы в уполномоченный орган администрации. Выкуп земельного участка производится в соответствии со статьями 24-29 настоящих Правил.

12. Глава Красноселькупского района, в течение 3-х дней с момента получения подготовленных материалов от Комиссии, принимает решение (постановление) о формировании земельного участка для предоставления для строительства без предварительного согласования места размещения объекта и о проведении торгов по продаже такого земельного участка или продаже права его аренды. В данном постановлении также содержатся конкурсные условия по возмещению затрат на выкуп земельного участка, определённые Комиссией.

13. На основании данного постановления главы района в течение 2-х месяцев администрация, уполномоченное лицо или заявитель запрашивает организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также плату за подключение, а также обеспечивает государственный кадастровый учёт земельного участка.

14. Уполномоченный орган администрации организует и проводит торги по продаже земельного участка для строительства или продаже права на заключение договора аренды такого земельного участка.

Торги проводятся в соответствии со статьями 38, 38.1 Земельного кодекса РФ, а также Постановлением Правительства РФ «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» от 11.11.02. №808.

15. Протокол о результатах торгов является основанием заключения договора купли-продажи (аренды) земельного участка и государственной регистрации права собственности (договора аренды).

**Статья 8. Порядок предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта по инициативе заявителя (кроме индивидуального жилищного строительства) с предоставлением разрешения на условно разрешённый**



## **вид использования земельного участка или на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства**

1. Заинтересованное лицо подаёт в администрацию Красноселькупского района заявление о предоставлении земельного участка для строительства согласно частям 2-4 статьи 7 настоящих Правил.

Помимо действий, перечисленных в части 4 статьи 7, соответствующий уполномоченный орган администрации определяет необходимость предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства (далее – разрешение на условно разрешённый вид использования или на отклонение от предельных параметров).

2. Информирование заявителя, отказ в дальнейшем рассмотрении заявления, отказ в предоставлении заявителю земельного участка в собственность производятся в соответствии с частями 5-7 статьи 7 настоящих Правил.

3. Определив необходимость предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования или на отклонение от предельных параметров, администрация передаёт все имеющиеся материалы (заявление, проект границ и т.п.) на рассмотрение Комиссии по землепользованию и застройке с указанием на необходимость проведения публичных слушаний.

4. Комиссия готовит проект постановления главы Красноселькупского района о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования или на отклонение от предельных параметров и после его утверждения главой организует и проводит публичные слушания.

Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования или на отклонение от предельных параметров проводятся Комиссией согласно статье 16 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении соответствующего разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе района.

6. При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка в течение трёх дней, а при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций, глава Красноселькупского района принимает решение о предоставлении соответствующего разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте Красноселькупского района в сети "Интернет".

7. В случае принятия положительного решения о предоставлении соответствующего разрешения Комиссия в течение 2-х недель с момента его принятия:

- определяет вид проведения торгов (аукцион или конкурс);
- если имеются права 3-х лиц на земельный участок: определяет условия по расселению жителей, сносу объектов и выявляет необходимость выкупа земельного участка (-ов) для муниципальных нужд (в этом случае определяет конкурсные условия по возмещению затрат на выкуп земельного участка);
- готовит проект постановления главы района о формировании земельного участка для предоставления для строительства без предварительного согласования места размещения объекта и о проведении торгов по продаже такого земельного участка или продаже права его аренды;

- определяет источник финансирования работ по формированию земельного участка (администрация района / уполномоченное лицо / заявитель).

8. Комиссия отказывает заявителю в дальнейшем рассмотрении заявления при недостижении согласия о конкурсных условиях (при необходимости выкупа земельного участка для муниципальных нужд).

9. В случае необходимости выкупа земельного участка для муниципальных нужд, Комиссия передаёт все материалы в уполномоченный орган администрации. Выкуп земельного участка производится в соответствии со статьями 24-29 настоящих Правил.

10. Глава Красноселькупского района, в течение 3-х дней с момента получения подготовленных материалов от Комиссии, принимает решение (постановление) о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или на отклонение от предельных параметров и решение (постановление) о формировании земельного участка для предоставления для строительства без предварительного согласования места размещения объекта и о проведении торгов по продаже такого земельного участка или продажи права его аренды. В данном постановлении также содержатся конкурсные условия по возмещению затрат на выкуп земельного участка, определённые Комиссией.

11. Дальнейшее рассмотрение заявления производится в соответствии с частями 13-15 статьи 7 настоящих Правил.

## **Статья 9. Порядок предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства**

1. Предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства осуществляется 1) в собственность или в аренду на аукционе; 2) в аренду на аукционе; 3) в аренду без проведения аукциона. Способ предоставления земельного участка определяется в соответствии с частями 5-10 настоящей статьи.

2. В целях предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства заинтересованное лицо подаёт в администрацию Красноселькупского района заявление о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

Подача заявления, его регистрация, передача в уполномоченный орган администрации и рассмотрение заявления этим органом производится в порядке, установленном частями 2-4 статьи 7 настоящих Правил.

3. Помимо действий, перечисленных в части 4 статьи 7, соответствующий уполномоченный орган администрации готовит главе Красноселькупского района предложение о проведении аукциона по продаже земельного участка для индивидуального жилищного строительства или продаже права аренды такого земельного участка, либо о приёме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства;

4. Отказ в предоставлении заявителю земельного участка производится в соответствии с частью 6 статьи 7 настоящих Правил.

5. Глава района в течение 3-х дней:

- принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка для индивидуального жилищного строительства или продаже права аренды такого земельного участка, либо принимает решение о приёме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства;

- даёт указание уполномоченному органу подготовить соответствующие проекты постановлений;

- обеспечивает информирование населения о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства (в случае предоставления земельного участка без аукциона).

6. Уполномоченный орган администрации в двухнедельный срок готовит: 1) проект постановления главы района о формировании земельного участка и о проведении аукциона

по продаже земельного участка для индивидуального жилищного строительства или продаже права аренды такого земельного участка, либо 2) проект постановления главы района о формировании земельного участка и о приёме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

7. На основании одного из утверждённых постановлений главы района, указанных в части 6 настоящей статьи, в течение 2-х месяцев администрация Красноселькупского района, уполномоченное лицо или заявитель запрашивает организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также плату за подключение, а также обеспечивает государственный кадастровый учёт земельного участка.

8. В случае, если главой района принято решение о проведении аукциона по продаже земельного участка для индивидуального жилищного строительства или продаже права аренды такого земельного участка, уполномоченный орган администрации организует и проводит торги по продаже земельного участка для индивидуального жилищного строительства или продаже права на заключение договора аренды такого земельного участка.

9. В случае, если главой района принято решение о приёме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства и в течение одного месяца со дня опубликования данного решения ни одного заявления не поступило, глава принимает решение (постановление) о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства в аренду заявителю. На основании этого постановления с заявителем заключается договора аренды земельного участка.

10. В случае поступления хотя бы одного заявления о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, уполномоченный орган администрации организует и проводит аукцион по продаже права аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

## **Статья 10. Порядок предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства с предоставлением разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства**

1. Заинтересованное лицо подаёт в администрацию Красноселькупского района заявление о предоставлении земельного участка для строительства согласно частям 2-4 статьи 7 настоящих Правил.

2. Помимо действий, перечисленных в части 4 статьи 7, соответствующий уполномоченный орган администрации:

- готовит главе района предложение о проведении аукциона по продаже земельного участка для индивидуального жилищного строительства или продаже права аренды такого земельного участка, либо о приёме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства;

- определяет необходимость предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования или на отклонение от предельных параметров;

- предаёт все подготовленные материалы на рассмотрение Комиссии по землепользованию и застройке с указанием на необходимость проведения публичных слушаний.

3. Отказ в предоставлении заявителю земельного участка производится в соответствии с частью 6 статьи 7 настоящих Правил.

4. Организация и проведение публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или на отклонение от предельных параметров осуществляется Комиссией согласно частям 4-6 статьи 8 настоящих Правил.

5. В случае принятия положительного решения о предоставлении соответствующего разрешения Комиссия в течение 1 недели с момента его принятия:

- определяет источник финансирования работ по формированию земельного участка (администрация района / уполномоченное лицо / заявитель);

6. Глава Красноселькупского района в течение 3-х дней:

- принимает решение (постановление) о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или на отклонение от предельных параметров;

- принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка для индивидуального жилищного строительства или продаже права аренды такого земельного участка, либо принимает решение о приёме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства;

- даёт указание уполномоченному органу подготовить соответствующие проекты постановлений;

- обеспечивает информирование населения о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства (только при принятии решения о приёме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства).

7. Дальнейшее рассмотрение заявления происходит согласно частям 6-10 статьи 9 настоящих Правил.

## **Статья 11. Порядок предоставления земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства (в том числе с предоставлением разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства)**

1. Предоставление земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства производится в соответствии со статьёй 7 настоящих Правил, с особенностями, установленными настоящей статьёй.

2. Предоставление земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства с предоставлением разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства производится в соответствии со статьёй 8 настоящих Правил, с особенностями, установленными настоящей статьёй.

2. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства предоставляются в аренду на аукционе.

3. В заявлении о предоставлении земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, помимо сведений, перечисленных в абз.1 ч.3 ст.7 настоящих Правил, указываются предложения по планировке, межеванию и застройке соответствующей территории.

4. Комиссия по землепользованию и застройке имеет право отказать заявителю в рассмотрении заявления о предоставлении земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства в случае недостижения согласия о максимальных сроках подготовки проекта планировки и проекта межевания соответствующей территории; о максимальных сроках выполнения работ по обустройству территории; о максимальных сроках осуществления жилищного и иного строительства и других требований, касающихся освоения участка.

5. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также плата за подключение у организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не запрашиваются.

6. Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства производится в порядке, установленном статьёй 38.2 Земельного кодекса РФ.

## **Статья 12. Порядок предоставления земельного участка для строительства частному застройщику по инициативе органа местного самоуправления**

1. При размещении объекта капитального строительства местного значения МО с.Ратта, а также в случае необходимости строительства в целях обеспечения муниципальных нужд, либо по решению органа местного самоуправления, земельные участки для строительства предоставляются застройщикам по инициативе органов местного самоуправления.

2. В случаях, указанных в ч.1 настоящей статьи, администрация Красноселькупского района готовит Перечни зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, либо Перечни земельных участков, предоставляемых для строительства (в том числе в целях обеспечения муниципальных нужд).

3. Данные Перечни утверждаются главой Красноселькупского района и направляются в Комиссию по землепользованию и застройке для формирования земельных участков как объектов недвижимости.

4. Комиссия в течение 2-х недель:

- рассматривает представленные Перечни и готовит проекты решений главы района о формировании земельных участков в соответствии с Перечнями и о проведении торгов по продаже таких земельных участков или продаже права их аренды;

- определяет источник финансирования работ по формированию земельного участка (администрация района / уполномоченное лицо);

- определяет права, на которых предоставляются земельные участки;

- определяет вид торгов по продаже земельных участков для строительства или продаже права аренды таких земельных участков;

- определяет условия проведения торгов по застройке земельных участков.

5. Администрация района или уполномоченное лицо в двухмесячный срок:

- запрашивает организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также плату за подключение;

- обеспечивает выполнение инженерных изысканий для подготовки проектной документации;

- обеспечивает государственный кадастровый учёт земельного участка.

6. Уполномоченный орган администрации в течение 10-ти дней готовит градостроительные планы земельных участков и предоставляет их на утверждение главы Красноселькупского района, который их утверждает в трёхдневный срок с момента получения.

7. Соответствующий уполномоченный орган организует и проводит торги по продаже земельных участков для строительства или продаже права на заключение договора аренды таких земельных участков.

### **Статья 13. Порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта**

1. В целях предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта заявитель подаёт в администрацию Красноселькупского района заявление о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

2. В заявлении указываются:

- данные о заявителе;
- назначение объекта;
- предполагаемое место его размещения;
- обоснование примерного размера земельного участка;
- испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению прилагаются: 1) для юридических лиц – копии: учредительных документов; свидетельства о государственной регистрации юридического лица; свидетельств о постановке на налоговый учёт по месту регистрации и по месту нахождения имущества; 2) для физических лиц – копии: паспорта гражданина, свидетельство о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица (для индивидуальных предпринимателей).

К заявлению обязательно прикладываются эскизные проектные и другие материалы, иллюстрирующие строительные намерения заявителя (параметры объекта (этажность, общая площадь, наличие встроенных помещений для обслуживания, рабочая площадь, основное конструктивное решение, материал стен), предполагаемая потребность в энергоресурсах и т.п.).

3. Заявление регистрируется в день подачи и не позднее следующего дня с момента регистрации направляется главе Красноселькупского района, который направляет его в соответствующие уполномоченные органы администрации, которые определяют:

- наличие прав на 3-х лиц земельный участок;
- разрешённое использование земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой расположен испрашиваемый земельный участок;
- соответствие строительных намерений заявителя требованиям градостроительного регламента;
- готовит проект границ земельного участка.

4. При принятии положительного решения по вопросам, указанным в абзаце четвёртом части 3 настоящей статьи, заявителя письменно оповещается о принятом решении. Заявитель также информируется о наличии прав 3-х лиц на испрашиваемый земельный участок, в том числе на объекты, на нём расположенные.

5. В случае несоответствия строительных намерений градостроительному регламенту заявителю отказывается в предоставлении земельного участка.

6. Все имеющиеся материалы (заявление, проект границ и т.п.) передаются на рассмотрение Комиссии по землепользованию и застройке.

7. Комиссия в течение 2-х недель: 1) рассматривает документы, обеспечивает выбор земельного участка и оформляет акт о выборе земельного участка; 2) определяет условия по расселению жителей, сносу объектов и выявляет необходимость выкупа земельного участка (-ов) для муниципальных нужд (в этом случае определяет конкурсные условия по возмещению затрат на выкуп земельного участка).

8. При невозможности выбрать земельный участок Комиссия письменно мотивированно отказывает заявителю в размещении объекта.

9. При выборе земельного участка Комиссия передаёт все материалы и документы главе Красноселькупского района для информирования населения о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства и принятии решения о

предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка.

10. Глава также информирует землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного выкупа для муниципальных нужд находящихся соответственно в их пользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих участков для строительства. В случае, если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности физических и юридических лиц, глава информирует собственников этих земельных участков об их возможном выкупе.

11. В случае необходимости выкупа земельного участка для муниципальных нужд, Комиссия передаёт все материалы в соответствующий орган администрации, который обеспечивает расчёт убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, потери сельскохозяйственного производства или потери лесного хозяйства.

Выкуп земельного участка производится в соответствии со статьями 24-29 настоящих Правил.

12. Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением проекта границ выдаётся заявителю в семидневный срок со дня его утверждения. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта действует в течение трёх лет.

13. Заявитель, на основании решения о предварительном согласовании места размещения объекта, обеспечивает:

- установление границ земельного участка на местности;
- государственный кадастровый учёт земельного участка;
- запрос организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, технических условий, предусматривающих максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также платы за подключение;
- снос объектов, расселение жителей;
- подаёт в администрацию заявление о предоставлении сформированного земельного участка для строительства.

14. Уполномоченный орган администрации в двухнедельный срок с момента предоставления заявителем кадастровой карты (плана) земельного участка готовит проект постановления главы Красноселькупского района о предоставлении земельного участка для строительства в аренду, которое является основанием заключения договора аренды земельного участка и его государственной регистрации.

## **Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. В случаях, определённых статьёй 42 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.

При предоставлении земельных участков для строительства в соответствии со статьями 8, 10, 11 настоящих Правил, заявления о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка не требуется.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 16 настоящих Правил.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе Красноселькупского района.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

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

## **Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, имеют право на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3. Застройщик подаёт в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

При предоставлении земельных участков для строительства в соответствии со статьями 8, 10, 11 настоящих Правил, заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства не требуется.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 16 настоящих Правил.

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

6. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции



объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

## **Статья 16. Публичные слушания**

1. Публичные слушания проводятся в случаях:

- предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения МО с.Ратта, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;
- подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки;
- установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией по вопросам регулирования землепользования и застройки на основании решения главы Красноселькупского района.

3. Решение, указанное в предыдущей части настоящей статьи, готовит Комиссия. Данное решение содержит:

- день, время, место проведения публичных слушаний;
- рассматриваемый вопрос – о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, либо указание на разработанный проект планировки или проект межевания территории, либо указание на разработанный проект изменений в Правила землепользования и застройки, либо об установлении (прекращении) публичного сервитута;
- место и срок проведения экспозиции;
- председательствующий на публичных слушаниях;
- секретарь публичных слушаний.

Решение главы Красноселькупского района о проведении общественных слушаний публикуется в печатных средствах массовой информации, доводится до сведения населения по радио, телевидению.

4. Продолжительность публичных слушаний:

- при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
- при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения МО с.Ратта – от одного до трёх месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- при подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки – от двух до четырёх месяцев с момента опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Конкретный срок проведения публичных слушаний (продолжительность экспозиции и продолжительность собственно публичных слушаний) определяет Комиссия.

5. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования и по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства) правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанное решение направляется не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления застройщика о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования (о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого использования земельного участка или объекта капитального строительства), либо со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка для строительства.

6. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и/или проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и/или проекта её межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

7. В случае, если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правил землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках,

имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанное решение направляется в срок, не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой Красноселькупского района решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки.

8. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.

9. По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний.

При рассмотрении на публичных слушаниях проекта планировки и/или проекта межевания территории, а также в случаях, если рассматриваемый вопрос касается внесения изменений в карту градостроительного зонирования, организация экспозиции является обязательной.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 3 дня с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

10. Публичные слушания представляют собой собрание заинтересованных лиц и других граждан, в том числе представителей органов власти, и непосредственное обсуждение рассматриваемых вопросов – формулирование проблемы, обоснование тех или иных позиций, ответы на вопросы, прения, демонстрация графических материалов и т.п.

Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

11. Непосредственно перед началом собрания, указанного в предыдущей части, производится поимённая регистрация участников публичных слушаний, за исключением представителей органов власти и застройщика.

12. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

13. В ходе публичных слушаний секретарём ведётся протокол публичных слушаний, который содержит:

- день, время, место проведения публичных слушаний;
- присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);
- сущность рассматриваемого вопроса (в соответствии с ч.1 настоящей статьи);
- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);
- мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;
- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;
- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
- общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре. При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остаётся у Комиссии, другой выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются, сшивка заверяется председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим, представителями органов власти, первыми тремя зарегистрированными участниками публичных слушаний, секретарём.

14. Не позднее следующего дня с момента составления протокола публичных слушаний, Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний, которое содержит:

- день, время, место составления заключения;
- сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;
- указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;
- перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;
- указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;
- срок проведения экспозиции;
- день (дни), время, место проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
- общие выводы публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно ч.13 настоящей статьи и подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.5 ст.14 настоящих Правил.

15. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт застройщик (заявитель); по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута – инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

## **Глава 3. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

### **Статья 17. Проектная документация**

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

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством РФ.

4. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 – 49 Градостроительного кодекса РФ.

## **Статья 18. Разрешение на строительство**

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

2. Разрешение на строительство выдаёт уполномоченный орган местного самоуправления Красноселькупского района, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ямало-Ненецкого автономного округа для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального значения, значения Ямало-Ненецкого автономного округа, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ямало-Ненецкого автономного округа или органом местного самоуправления Красноселькупского района в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698.

5. Порядок выдачи разрешения на строительство определён статьёй 51 Градостроительного кодекса РФ.

6. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.

7. Администрация Красноселькупского района имеет право изменить условия выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

## **Статья 19. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт уполномоченный орган местного самоуправления Красноселькупского района.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698.

4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определён статьёй 55 Градостроительного кодекса РФ.

## **Статья 20. Строительный контроль и государственный строительный надзор**

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса РФ.

3. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ от 1 февраля 2006 года №54.

## **Глава 4. Планировка территории<sup>1</sup>**

### **Статья 21. Общие положения о планировке территории**

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

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

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством красных линий:

- а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;
- г) другие границы;

2) проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или деление которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

- а) границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого строительства;
- в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;
- г) границ зон с особыми условиями использования территории;
- д) других границ;

---

<sup>1</sup> Положения настоящей главы не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения и значения Ямало-Ненецкого автономного округа.

3) градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления Красноселькупского района, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и т.д.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- красные линии;
- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
- и другие.

## **Статья 22. Подготовка документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории МО с.Ратта осуществляется в соответствии со схемами территориального планирования РФ, схемами территориального планирования Ямало-Ненецкого автономного округа, Генеральным планом МО с.Ратта, настоящими Правилами, требованиями технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления Красноселькупского района, физических и юридических лиц.

3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое администрацией района;
- заказ на подготовку данной документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством РФ. Заказчиком документации по планировке территории является администрация Красноселькупского района.

4. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается администрацией Красноселькупского района. Документация по планировке территории утверждается главой района.

5. Документация по планировке может разрабатываться на конкурсной основе.

6. Состав, содержание, сроки подготовки документации по планировке определяются в заказе на подготовку данной документации в соответствии с законодательством РФ.

7. Указанное в абз.2 ч.3 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.5 ст.14 настоящих Правил.

8. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию Красноселькупского района свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

9. Документация по планировке разрабатывается, по общему правилу, специализированной организацией.

10. Администрация Красноселькупского района осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 10 дней с момента получения администрацией разработанной документации по планировке. По результатам проверки администрация выявляет необходимость проведения публичных слушаний по документации по планировке и передаёт её главе Красноселькупского района или принимает решение об отклонении данной документации и о направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. Глава Красноселькупского района принимает решение о проведении публичных слушаний. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 16 настоящих Правил.

12. Администрация Красноселькупского района направляет главе района подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава местной администрации, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или о её отклонении и о направлении в администрацию на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

14. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.5 ст.14 настоящих Правил.

15. Положения, установленные частями 3-14 настоящей статьи, применяются при подготовке 1) проектов планировки как отдельных документов; 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе; 3) проектов межевания как отдельных документов.

16. Положения, установленные частями 3-14 настоящей статьи, применяются при подготовке 1) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания; 2) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.

Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится уполномоченным органом местного самоуправления Красноселькупского района и утверждается главой администрации района. Градостроительные планы земельных участков могут не выставляться на публичные слушания.

17. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных как объекты недвижимости в соответствии с настоящими Правилами.

В случае, если застройщик обращается в администрацию с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, администрация в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Администрация выдаёт заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.



18. Форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением Правительства РФ от 29 декабря 2005 года №-840.

19. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ямало-Ненецкого автономного округа, органы местного самоуправления Красноселькупского района, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

## **Глава 5. Публичные сервитуты. Выкуп земельных участков для муниципальных нужд**

### **Статья 23. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории МО с.Ратта**

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

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопоя;
- 6) прогона скота через земельный участок;
- 7) сенокоса или пастбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;
- 8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

4. Сервитут может быть срочным и постоянным.

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

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в администрацию Красноселькупского района заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости установления публичного сервитута;

- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

6. Уполномоченный орган администрации в течение 5-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абз.2 ч.5 настоящей статьи, главе Красноселькупского района. Глава района, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Уполномоченный орган администрации имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

7. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьёй 16 настоящих Правил.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе Красноселькупского района.

9. Глава местной администрации в течение 3-х дней со дня поступления указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
- размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

10. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

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

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

11. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением главы Красноселькупского района согласно части 9 настоящей статьи. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия

публичного сервитута не требуется. Государственная регистрация прекращения срочного публичного сервитута не требуется.

12. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом ч.ч. 5-10 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в администрацию Красноселькупского района заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- реквизиты постановления главы Красноселькупского района об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута.

В постановлении главы Красноселькупского района о прекращении публичного сервитута (ч.9 настоящей статьи) должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- реквизиты постановления главы Красноселькупского района об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута;
- решение о прекращении действия публичного сервитута.

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

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

15. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией Красноселькупского района убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

## **Статья 24. Выкуп земель для муниципальных нужд**

1. Участниками отношений, возникающих при выкупе земель для муниципальных нужд выступают муниципальное образование, физические и юридические лица - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков, иные лица.

2. Могут подлежать выкупу земельные участки, не находящиеся в муниципальной собственности и относящиеся к категории земель поселений.

3. Под муниципальной нуждой понимается необходимость выполнения задач, указанных в части 1 статьи 25 настоящих Правил, 1) при полном или частичном финансировании планировки территории и строительства объектов капитального строительства из средств местного бюджета МО с.Ратта; 2) при привлечении заёмных (частных) средств для планировки территории и строительства объектов капитального строительства.

## **Статья 25. Основания для выкупа земельных участков для муниципальных нужд**

1. Выкуп земельных участков для муниципальных нужд МО с.Ратта у собственников осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;  
2) размещением объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- автомобильные дороги общего пользования в границах МО с.Ратта, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах МО с.Ратта;

3) реализацией проектных решений по застройке территории МО с.Ратта в соответствии с Генеральным планом, в частности, в соответствии с картами (схемами) планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения /см. п.3 ст.83 Земельного кодекса РФ/.

2. Выкуп для муниципальных нужд части земельного участка допускается не иначе как с согласия собственника.

## **Статья 26. Принятие решения о выкупе земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

1. Выкуп земель для муниципальных нужд осуществляется муниципальным образованием.

Решение о выкупе земельного участка для муниципальных нужд на территории МО с.Ратта принимается органом исполнительной власти Ямало-Ненецкого автономного округа.

2. Орган местного самоуправления Красноселькупского района направляет в орган исполнительной власти Ямало-Ненецкого автономного округа ходатайство о принятии решения о выкупе земельного участка для муниципальных нужд, к которому прилагаются:

картографические материалы (проект границ или градостроительный план земельного участка, ситуационный план и др.);

расчёты убытков собственника земельного участка, землепользователя, землевладельца, арендатора;

обоснования, в том числе финансово-экономическое, о необходимости выкупа земельного участка;

сведения о градостроительном регламенте земельного участка и его предполагаемом использовании;

сведения о техническом состоянии зданий, строений, сооружений, расположенных на этом земельном участке (части земельного участка), и наличии на этом земельном участке объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

Проект решения о выкупе земельного участка для муниципальных нужд готовит уполномоченный орган местного самоуправления Красноселькупского района.

3. Согласование проекта решения осуществляется в порядке, установленном законодательством Ямало-Ненецкого автономного округа.

4. Решение о выкупе земельного участка для муниципальных нужд должно содержать сведения о земельном участке, расчёт выкупной цены, сроки выплаты выкупа собственнику земельного участка, расчёт убытков землепользователю, землевладельцу и арендатору земельного участка, указание на прекращение прав на земельный участок, связанные с его выкупом и предоставление прав в соответствии с целями выкупа.

К решению о выкупе земельного участка прилагается проект границ земельного участка (или градостроительный план), в котором в графической и текстовой формах отражаются границы земельного участка (или его части), необходимого для государственных или муниципальных нужд, строительства и реконструкции объектов недвижимости, а также обоснование выкупа земельного участка, расчёт выкупа, убытков и иные документы.

В случае выкупа части земельного участка для муниципальных нужд часть земельного участка должна быть выделена в самостоятельный земельный участок за счёт средств местного бюджета либо заинтересованных лиц.

Оплата работ по изготовлению документации, необходимой для принятия решения о выкупе земельного участка для муниципальных нужд, осуществляется за счёт средств местного бюджета либо за счёт лиц, заинтересованных в выкупе земельного участка.

5. Решение о выкупе земельного участка подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Решение о выкупе земельного участка подлежит публикации в соответствующих официальных печатных изданиях соответствующих органов местного самоуправления.

7. В случае изменения документов территориального планирования, на основании которых было принято решение о выкупе земельного участка, либо, если отпала необходимость в выкупе земельного участка, решение о выкупе земельных участков подлежит отмене.

## **Статья 27. Направление решения о выкупе земельного участка собственнику, владельцу, пользователю, арендатору земельного участка**

1. Решение о выкупе земельного участка для муниципальных нужд, зарегистрированное в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, направляется собственнику участка, землепользователю, землевладельцу, арендатору земельного участка, органам местного самоуправления и иным лицам, заинтересованным в выкупе земельного участка. Решение направляется органом исполнительной власти Ямало-Ненецкого автономного округа или органом местного самоуправления Красноселькупского района заказной корреспонденцией не позднее, чем за год до предстоящего выкупа, исходя из даты регистрации решения.

Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения решения лицами, указанными в абзаце первом настоящей части, допускается только с их согласия. В этом случае заключается соглашение о выкупе земельного участка с его собственником, которое включает обязательство муниципального образования, лица, заинтересованного в выкупе участка, по уплате выкупной цены, а также сроки и иные условия выкупа. С землепользователем, землевладельцем, арендатором заключается соглашение о выкупе и прекращении прав на земельный участок, которое включает в себя и обязательство

муниципального образования, лица, заинтересованного в выкупе участка, по уплате убытков, вызванных выкупом участка.

2. Принудительное отчуждение земельного участка у его собственника для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

Если собственник не согласен с решением о выкупе у него земельного участка для муниципальных нужд или с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене и других условиях выкупа, администрация Красноселькупского района может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд. Данный иск может быть предъявлен в течение двух лет с момента уведомления собственника земельного участка согласно части 1 настоящей статьи.

## **Статья 28. Выкупная цена и возмещение убытков, связанных с выкупом земельного участка**

1. При определении выкупной цены в случае выкупа земельного участка для муниципальных нужд в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на земельном участке недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику выкупом земельного участка, в том числе убытки, которые собственник несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, и упущенная выгода. Расчёт выкупной цены определяется в соответствии с гражданским законодательством, законодательством об оценочной деятельности и иным законодательством.

Определение стоимости выкупаемого земельного участка и расположенных на нём зданий, строений, сооружений, размеры убытков, в том числе упущенная выгода при выкупе для муниципальных нужд, осуществляется, исходя из качественных и количественных характеристик земельного участка и объектов недвижимости, указанных в материалах по выкупу земельного участка.

2. При определении размера убытков, причиненных собственнику земельных участков, землепользователю, землевладельцу и арендатору земельного участка выкупом земельного участка, учитываются убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода. Арендатору земельного участка при расчёте убытков учитывается арендная плата, уплаченная по договору аренды за период после выкупа земельного участка, а также стоимость права на заключение договора аренды земельного участка в случае его заключения на торгах.

При расчётах размеров возмещения убытков собственнику, землепользователю, землевладельцу и арендатору земельного участка убытки определяются с учетом рыночной стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения о выкупе земельного участка. Уплата выкупной цены и возмещение убытков осуществляются за счёт средств соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых изымаются земельные участки.

По соглашению с собственником, землепользователем, землевладельцем и арендатором земельных участков ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, другой земельный участок. В этом случае стоимость предоставляемого участка вычитается из выкупной цены.

## **Статья 29. Условия использования земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд**

1. С момента уведомления о выкупе земельного участка и до заключения соглашения о выкупе земельного участка путем выкупа либо до принятия судом решения о выкупе земельного участка собственник может владеть, пользоваться и распоряжаться участком по своему усмотрению, производить необходимые затраты, обеспечивающие использование

участка в соответствии с его назначением. Однако собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка затрат и убытков, связанных со строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период. В случае отчуждения (продажи) за указанный период земельного участка этот участок будет выкупаться уже у нового собственника, но на тех же условиях, что и у предыдущего собственника.

2. Землевладелец, землепользователь, арендатор могут владеть и пользоваться земельным участком до того, как будет произведено возмещение им убытков, вызванных выкупом земельного участка.

В случае осуществления землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка, подлежащего выкупу, строительства на земельном участке (части земельного участка), в том числе прокладки наземных и подземных коммуникаций, посадки многолетних насаждений или иных неотделимых улучшений земельного участка и объектов недвижимости, расположенных на данном земельном участке (части земельного участка), которые повышают его ценность, указанные лица несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на земельном участке (части земельного участка) или с иным его улучшением.

3. Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка обязаны обеспечить доступ к земельному участку для проведения землеустройства и иных мероприятий, связанных с выкупом земельного участка (части земельного участка).

## **Глава 6. Муниципальный земельный контроль**

### **Статья 30. Муниципальный земельный контроль**

1. Муниципальный земельный контроль на территории МО с.Ратта осуществляется на основании положений статьи 72 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 14 Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" и иных правовых актов Российской Федерации, Ямало-Ненецкого автономного округа, Красноселькупского района и МО с.Ратта.

2. Настоящая глава устанавливает порядок осуществления муниципального земельного контроля за соблюдением земельного законодательства, использованием земель на территории МО с.Ратта, основные права и обязанности сотрудников органов муниципального земельного контроля при осуществлении ими своих функций.

3. Муниципальный земельный контроль – система мер, направленная на предотвращение, выявление и пресечение нарушений законодательства в области охраны землепользования, обеспечения соблюдения субъектами хозяйственной и иной деятельности требований, в том числе нормативов и нормативных документов, в области охраны землепользования.

4. Муниципальный земельный контроль ведется для обеспечения соблюдения всеми юридическими лицами, а также гражданами, в том числе иностранными юридическими лицами и гражданами, лицами без гражданства, требований законодательства Российской Федерации, нормативных правовых актов Ямало-Ненецкого автономного округа и нормативных правовых актов Красноселькупского района и МО с.Ратта в целях эффективного использования земель, защиты государственных, муниципальных и общественных интересов в сфере земельных правоотношений, а также конституционных прав граждан и юридических лиц на землю, осуществление мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство).

5. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории МО с.Ратта и находящиеся в собственности, владении, пользовании, аренде и субаренде юридических и физических лиц, а также органов власти.

Органы муниципального земельного контроля взаимодействуют в сфере земельных правоотношений с органами власти в пределах своей компетенции.

### **Статья 31. Органы и должностные лица, осуществляющие муниципальный земельный контроль**

1. Органом, осуществляющим муниципальный земельный контроль, является Комитет природоресурсного регулирования и земельных отношений администрации Красноселькупского района (далее – Комитет).

2. Председатель Комитета является Главным муниципальным земельным инспектором Красноселькупского района.

3. Должностные лица, на которых возложены функции муниципального земельного контроля, являются муниципальными земельными инспекторами Красноселькупского района.

4. Должностные лица, осуществляющие муниципальный земельный контроль назначаются распоряжением главы района.

5. Муниципальные земельные инспекторы Красноселькупского района по вопросам организации и проведения земельного контроля, подотчётны Главному муниципальному земельному инспектору Красноселькупского района и его заместителю.

### **Статья 32. Цели и задачи муниципального земельного контроля**

1. Муниципальный земельный контроль осуществляется на территории МО С.Ратта с целью обеспечения конституционного права населения на владение, пользование, распоряжение земельными ресурсами, получения достоверной информации о состоянии земель органами местного самоуправления, юридическими и физическими лицами, исполнения законодательства в области охраны земли, соблюдения требований, в том числе нормативов и нормативных документов, в области охраны земель.

2. Органы муниципального земельного контроля в пределах своей компетенции обеспечивают координацию и организацию деятельности учреждений и организаций в целях соблюдения земельного законодательства на территории МО с.Ратта.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

- мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории МО с.Ратта;
- предупреждение нарушений и соблюдение законодательства РФ, Ямало-Ненецкого автономного округа и правовых актов Красноселькупского района и МО с.Ратта в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории МО с.Ратта включает в себя:

- учет, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов.
- анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными и государственными органами в сфере земельных правоотношений на территории МО с.Ратта;
- учет, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;
- контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.



5. Муниципальный земельный контроль осуществляется за:

- соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями, независимо от их организационно - правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами;
- выполнением землепользователями, собственниками, владельцами, арендаторами обязанностей по использованию земель, установленных законодательством;
- соблюдением порядка, исключающего самовольное занятие земельных участков или использование их без оформленных в установленном порядке документов;
- предоставлением юридическими и физическими лицами достоверных сведений о состоянии используемых земельных участков;
- своевременным освоением земельных участков;
- использованием земель по целевому назначению;
- своевременным выполнением обязанностей по приведению земельных участков в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, или по их рекультивации после завершения строительных, мелиоративных, изыскательских и иных работ, в том числе работ, осуществляемых для внутрихозяйственных или собственных надобностей;
- своевременным и качественным выполнением обязательных мероприятий по охране земельных участков от захламливания, загрязнения отходами производства и потребления и по предотвращению других процессов, ухудшающих качественное состояние земель и вызывающих их деградацию;
- выполнением арендаторами условий договоров аренды земельных участков;
- своевременным освобождением земельных участков по окончании срока действия договоров аренды земельных участков;
- наличием и сохранностью межевых знаков границ земельных участков;
- исполнением предписаний по вопросам соблюдения земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений;
- выполнением иных требований земельного законодательства по вопросам использования и охраны земель.

### **Статья 33. Формы осуществления муниципального земельного контроля**

1. Муниципальный земельный контроль осуществляется в следующих формах:

Камеральный контроль – осуществляется без посещения контролируемого объекта и предусматривает работу с посетителями и документами, подлежащими рассмотрению и согласованию по месту нахождения органа муниципального земельного контроля.

Дистанционный контроль – осуществляется посредством запроса, получения информации о контролируемом объекте по месту расположения контролируемого объекта.

Непосредственный контроль – на предприятии, объекте, территории осуществляется по месту расположения контролируемого объекта.

Непосредственный муниципальный земельный контроль осуществляется в форме плановых и внеплановых проверок.

2. Плановые проверки проводятся в соответствии с планами, утверждёнными в установленном порядке, на основании предписания (распоряжения) руководителя органа муниципального земельного контроля с соблюдением прав и законных интересов организаций и граждан.

3. Внеплановые проверки проводятся:

- для проверки исполнения предписаний об устранении ранее выявленных нарушений земельного законодательства;
- в случае обнаружения муниципальными инспекторами Красноселькупского района по использованию и охране земельных участков достаточных данных, указывающих на наличие земельных правонарушений, или получения от органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических и физических лиц документов и иных

доказательств, свидетельствующих о наличии признаков нарушений земельного законодательства;

- при получении информации из органов по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Красноселькупскому району об изменении собственников объектов недвижимости, в целях принятия необходимых мер по оформлению земельного участка на нового собственника;

- при возникновении задолженности по арендной плате за землю в течение двух кварталов;

- при поступлении информации об использовании земельного участка не в соответствии с градостроительным регламентом.

## **Статья 34. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля**

1. Должностные лица и специалисты муниципального земельного контроля при выполнении возложенных на них обязанностей имеют право:

- при предъявлении служебного удостоверения беспрепятственно посещать, организации и объекты независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде, в том числе граждан, а земельные участки, занятые военными, оборонными и другими специальными объектами - с учетом установленного режима их посещения;

- запрашивать от юридических и физических лиц и безвозмездно получать в установленном порядке в срок не более 10 календарных дней с момента получения письменного запроса юридическим или физическим лицом правоустанавливающие документы на земельный участок: свидетельство о государственной регистрации права - собственности, постоянного бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения, договор аренды земельного участка и другие; землеустроительную документацию; документы свидетельствующие о постановке на кадастровый учет в Федеральном государственном учреждении земельной кадастровой палате; документы органов государственного строительного надзора, разрешающие проведение строительно-монтажных работ, а также учредительные документы от юридических лиц – устав, учредительный договор, свидетельство о постановке на налоговый учет, полномочия руководителя (его представителя), документы о собственности на недвижимость, иные документы и материалы, необходимые для осуществления муниципального земельного контроля;

- проводить проверки по соблюдению юридическими и физическими лицами установленных правовыми нормами правил использования земельных участков в административных границах МО с.Ратта составлять по результатам проверок акты с обязательным ознакомлением с ними собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земельных участков;

- вызывать повесткой и получать от юридических и физических лиц объяснения, сведения и другие материалы, связанные с использованием земельных участков;

- привлекать в установленном порядке представителей государственной власти, местного самоуправления, специалистов научных и иных организаций к проводимым проверкам, обследованиям;

- обращаться в органы внутренних дел за оказанием содействия в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению их законной деятельности по муниципальному земельному контролю, а также для сопровождения должностных лиц и граждан в орган муниципального земельного контроля для дачи объяснений и установления фактических пользователей земельных участков;

- участвовать в подготовке предложений об установлении повышенного размера платы за неиспользуемые или используемые не по целевому назначению земельные участки;
- участвовать по необходимости в мероприятиях по планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности во взаимодействии с иными заинтересованными лицами;
- участвовать в подготовке нормативных правовых актов Красноселькупского района и МО с.Ратта, регламентирующих деятельность по вопросам рационального использования земель, а также осуществления муниципального земельного контроля;
- вносить в установленном порядке предложения о приведении нормативных правовых актов Красноселькупского района и МО с.Ратта в соответствие с законодательством Российской Федерации;
- вносить предложения о полном или частичном изъятии (выкупе) земельных участков в случаях, предусмотренных земельным, гражданским и иным законодательством;
- принимать меры к устранению и недопущению нарушений земельного законодательства;
- при обнаружении признаков состава административного правонарушения в области земельного законодательства направлять акт проверки и материалы в отношении проверяемого лица в орган государственного земельного контроля.

2. Должностные лица и специалисты органов муниципального земельного контроля обязаны:

- соблюдать требования законов Российской Федерации, Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа, постановлений, распоряжений главы Красноселькупского района, должностных инструкций, правил внутреннего трудового распорядка;
- своевременно и качественно, в соответствии с действующим законодательством выполнять возложенные на них обязанности.
- предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства;
- проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

## **Статья 35. Последствия выявления нарушения использования земельного участка**

1. По результатам проверки при выявлении нарушения использования земельного участка муниципальным инспектором, проводившим проверку, составляется акт. В акте указываются: дата и место проведения проверки, должность, фамилия и инициалы лица, составившего акт, сведения о землепользователе (для юридических лиц – фамилия, имя и отчество руководителя, юридический адрес; для физических лиц – фамилия, имя, отчество, адрес места жительства, паспортные данные), описание нарушения использования земельного участка. Акт подписывается лицом, проводившим проверку и составившим акт, а также землепользователем земельного участка, и направляется в орган государственного земельного контроля.

2. В случае выявления нарушения использования земельного участка нарушителю направляется уведомление об устранении выявленного нарушения, в котором указывается срок его устранения.

3. При не устранении нарушения использования земельного участка в установленный срок орган муниципального земельного контроля направляет материалы в орган государственного земельного контроля для принятия мер к нарушителю в соответствии с законодательством РФ.

4. За устранением нарушения использования земельного участка проводятся контрольные проверки.

5. В случае выявления нарушений, выразившихся в самовольном занятии земельных участков под установку движимого имущества (металлических гаражей, киосков, павильонов и др.) принимается постановление главы Красноселькупского района о вывозе указанного имущества в соответствии с действующим законодательством.

6. При принудительном освобождении земельных участков от самовольно установленных сооружений участвуют должностные лица, осуществляющие муниципальный земельный контроль.

### **Статья 36. Ответственность должностных лиц, осуществляющих муниципальный земельный контроль**

1. Должностные лица, осуществляющие муниципальный земельный контроль, несут ответственность за обеспечение своевременного принятия мер к нарушителям земельного законодательства, за объективность материалов проводимых проверок, устранения выявленных нарушений.

2. За невыполнение или ненадлежащее выполнение должностными лицами, осуществляющими муниципальный земельный контроль, своих обязанностей, они могут привлекаться к ответственности в соответствии с действующим законодательством.

## **Глава 7. Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты**

### **Статья 37. Порядок установления территориальных зон**

1. Территориальные зоны установлены с учётом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом МО с.Ратта;

3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории МО с.Ратта;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

## **Статья 38. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования**

1. С целью создания наиболее благоприятной среды проживания Правилами предусмотрено градостроительное зонирование территории на определенное число территориальных зон с установленными границами. Для всех видов зон устанавливаются градостроительные регламенты, где прописываются основные и вспомогательные основным видам использования недвижимости, а также условно разрешенные.

2. В проекте обозначены следующие зоны и подзоны:

### **Ж – жилые:**

Ж-1 малоэтажных многоквартирных жилых домов

Ж-2 индивидуальных жилых домов с земельными участками

### **Ц – общественно-деловые:**

Ц-1 общественного центра

Ц-2 здравоохранения и социальной защиты

Ц-3 спортивно-оздоровительные

### **У – учебно-воспитательные:**

У-1 детских дошкольных учреждений

У-2 средних учебных заведений

### **П – производственные:**

П-1 промышленно-коммунальных объектов IV класса (100 м)

П-2 промышленно-коммунальных объектов V класса (50 м)

П-3 коммунальных объектов бытового обслуживания

П-4 санитарно-защитная зона

### **Т – транспортной инфраструктуры:**

Т-1 сооружений и коммуникаций внешнего транспорта

Т-2 сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта

### **И – инженерной инфраструктуры:**

И-1 водозабора

И-2 энергообеспечения

И-3 очистных сооружений канализации

### **Р – природно-рекреационные:**

Р-1 зеленые насаждения общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары)

Р-2 леса в черте поселения

Р-3 рекреации

### **С – специального назначения:**

С-1 кладбища

С-2 озеленения санитарно-защитных зон

3. Жилые зоны предусмотрены для застройки многоквартирными жилыми домами в (подзона Ж-1), зона индивидуальных жилых домов с земельными участками (подзона Ж-2).

Объекты, размещенные в жилой зоне должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории: 25% территории допускается использовать для размещения объектов социального и культурно-бытового обслуживания

населения, стоянок автомобильного транспорта, производственных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов общественного центра: Ц-1 – административные здания, объекты общественного питания и культурно-бытового обслуживания, коммерческой деятельности; здравоохранения и социальной защиты (Ц-2); спортивно-оздоровительные (Ц-3), где размещаются спортивно-оздоровительные сооружения и спортивные площадки.

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов. В проекте в зависимости от класса вредности выделены следующие подзоны П-1 промышленно-коммунальных объектов IV класса (100 м); ; П-2 промышленно-коммунальных объектов V класса (50 м); П-3 коммунальных объектов бытового обслуживания; П-4 санитарно-защитная зона

Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций внешнего, общественного и индивидуального транспорта, а также включают территории, подлежащие благоустройству. С учетом технических и эксплуатационных характеристик таких сооружений и коммуникаций проектом определены территории подзон: Т-1 – зона сооружений и коммуникаций внешнего транспорта; Т-2 – зона сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта, где расположены гаражи для автомобилей и лодок, улично-дорожная сеть. Границы подзоны улично-дорожной сети определяются красными линиями.

Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования следующих инженерных сооружений и коммуникаций: И-1 – водозабора; И-2 – энергообеспечения; И-3 – очистных сооружений канализации, а также включают территории необходимые для их технического обслуживания и охраны. Территория зон определена с учетом санитарно-защитных зон, предназначенных обеспечить требуемые гигиенические нормы содержания в предельном слое атмосферы загрязняющих веществ; уменьшения отрицательного влияния на жизнедеятельность инженерных сооружений.

Природно-рекреационные предназначены для организации мест отдыха населения. Они разделены на подзоны: Р-1 – зеленые насаждения общего пользования, включающие в себя парки, сады, скверы, бульвары; Р-2 – леса в границах черты поселения; Р-3 – рекреации.

Зоны специального назначения предназначены для организации и благоустройства территорий специального назначения в соответствии с действующими нормативами. Территории зон определены с учетом санитарно-защитных зон, предназначенных обеспечить требуемые гигиенические нормы содержания в предельном слое атмосферы загрязняющих веществ. С учетом технических и эксплуатационных характеристик они разделены на подзоны: С-1 – зона кладбища; С-2 – санитарно-защитная зона от промышленно-коммунальных объектов.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещение жилых домов, дошкольных и общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, а также производство сельскохозяйственной продукции. Территория санитарно-защитной зоны должна быть максимально озеленена (не менее 60%) с целью усиления ассимиляции и фильтрации воздушных масс и локального благоприятного влияния на климат. Породы зеленых насаждений рекомендуется применять те, которые могут выполнять функции фито-дренажа.

## **Статья 39. Карта градостроительного зонирования**

### **Статья 40. Порядок применения градостроительных регламентов**

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом МО с.Ратта;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, 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 РФ об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ямало-Ненецкого автономного округа или уполномоченными органами местного самоуправления Красноселькупского района и МО с.Ратта в соответствии с федеральными законами.

6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

7. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами

разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае, если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

## **Статья 41. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьёй 42 установлены собственно виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления Красноселькупского района и МО с.Ратта, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьёй 14 настоящих Правил.

## **Статья 42. Градостроительные регламенты**

1. Применительно к поименованным в статье 38 настоящих Правил зонам устанавливаются нижеследующие перечни видов разрешённого использования земельных участков, включая:

- а) основные виды разрешённого использования недвижимости,
- б) вспомогательные виды разрешённого использования,
- в) условно разрешённые виды использования недвижимости.

2. Озелененные территории общего пользования - парки, скверы, бульвары, а также дороги, проезды и иные пешеходно - транспортные коммуникации разрешены на территориях всех, выделенных на карте зон.



Территории, зарезервированные для строительства дорог и иных сооружений общего пользования, а также территории, планируемые под застройку, обозначены на карте как резервные территории.

3. Виды использования недвижимости, представляющие муниципальные службы охраны здоровья и общественной безопасности - пункты оказания первой медицинской помощи, скорой помощи, пожарной безопасности, милиции - разрешены во всех зонах и представлены в списках "вспомогательные виды разрешенного использования".

## 1. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Типы жилых зон устанавливаются в зависимости от предусматриваемых нормативов плотности населения и характера застройки каждой конкретной жилой территории.

### ***Ж-1 зона малоэтажных многоквартирных жилых домов***

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- многоквартирные жилые дома
- встроенно-пристроенные объекты обслуживания
- детские дошкольные учреждения
- школы общеобразовательные (начальные и средние)
- общежития
- амбулаторно-поликлинические учреждения, кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины
- аптеки
- отделения, участковые пункты милиции
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий
- аллеи, скверы

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- учреждения социальной защиты
- пункты оказания первой медицинской помощи
- физкультурно-оздоровительные сооружения
- учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- магазины торговой площадью до 200 м<sup>2</sup>
- объекты бытового обслуживания (ателье, парикмахерские и т.п.)
- предприятия общественного питания
- гаражи индивидуальных легковых автомобилей (на территориях блокированных жилых домов)
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (сезонного характера), по расчету строительных норм и правил

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- отдельно стоящие жилые дома на одну семью с придомовым участком
- офисы, конторы организаций
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- учреждения среднего и специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- временные сооружения мелкорозничной торговли
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- культовые сооружения
- специальные жилые дома для престарелых
- гостиницы

- гаражи боксового типа (временные)
- гаражи боксового типа для инвалидов
- площадки для выгула собак

**Параметры:**

1. Предприятия обслуживания, разрешенные по праву застройки, размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

3. Плотность застройки территории: при уплотнении существующей застройки – не менее 2400 м<sup>2</sup>/га.

## ***Ж-2 зона индивидуальных жилых домов с земельными участками***

**Основные виды разрешенного использования:**

- отдельно стоящие жилые дома усадебного типа на одну семью
- магазины торговой площадью до 40 м<sup>2</sup> без специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов
- детские площадки, площадки для отдыха и спортивных игр
- аллеи, скверы

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- детские дошкольные учреждения
- школы общеобразовательные начальные и средние
- аптеки
- пункты оказания первой медицинской помощи
- отделения, участковые пункты милиции
- встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на земельный участок, а для жилых домов - на 2 транспортных средства на 1 земельный участок
- сады, огороды
- устройства для содержания мелкого домашнего скота
- для жилых домов бани, сауны при условии канализования стоков
- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей, хозяйственные постройки
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы)

**Условно разрешенные виды использования:**

- многоквартирные жилые дома
- специальные жилые дома для престарелых
- небольшие гостиницы
- амбулаторно-поликлинические учреждения
- физкультурно-оздоровительные сооружения (спортивные залы)
- учреждения культуры и искусства
- объекты бытового обслуживания (ателье, парикмахерские и т.п.)
- предприятия общественного питания
- культовые объекты
- офисы, конторы организаций
- учреждения социальной защиты
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства

## **2. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

### ***Ц-1 общественного центра***

**Основные виды разрешенного использования:**

- административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- офисы, конторы организаций
- предприятия бытового обслуживания
- учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка
- амбулаторно-поликлинические учреждения
- учреждения среднего специального и профессионального образования с учебно-лабораторными и учебно-производственными корпусами и мастерскими
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (гостевые, открытые)
- гостиницы
- магазины
- аптеки
- пункты оказания первой медицинской помощи
- рестораны, кафе, бары
- спортивно-оздоровительные комплексы
- объекты бытового обслуживания
- предприятия связи
- отделения, участковые пункты милиции
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

**Условно разрешенные виды использования:**

- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- многоквартирные жилые дома
- временные торговые объекты

## **Ц-2 здравоохранения и социальной защиты**

**Основные виды разрешенного использования:**

- амбулаторно-поликлинические учреждения
- медицинские учреждения локального значения (пункты оказания первой медицинской помощи, медицинские кабинеты)
- аптеки

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- гаражи ведомственных легковых а\м специального назначения
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых а\м

**Условно разрешенные виды использования:**

- временные торговые объекты
- культовые объекты

**Виды запрещенного использования:**

- строительство объектов, функционально не связанных с лечебно-профилактическим учреждением
- уменьшение размеров выделенных земельных участков для больничных и оздоровительных комплексов при реконструкции жилой застройки и новом строительстве
- установка (прохождение) транзитных высоковольтных ЛЭП свыше 110 кВ над территорией лечебно-профилактических учреждений, а также прокладка (прохождение) магистральных инженерных коммуникаций городского значения.

## **Ц-3 спортивно-оздоровительные**

**Основные виды разрешенного использования:**

- спортивно-зрелищные сооружения

- спортивные залы
- физкультурно-оздоровительные сооружения

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- организации, учреждения, управления
- предприятия общественного питания
- объекты бытового обслуживания
- магазины
- отделения, участковые пункты милиции
- гаражи ведомственных легковых а\м специального назначения
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых а\м

**Условно разрешенные виды использования:**

- временные торговые объекты
- культовые объекты

### 3. УЧЕБНО-ВОСПИТАТЕЛЬНЫЕ

#### *У-1 детских дошкольных учреждений*

**Основные виды разрешенного использования:**

- детские дошкольные учреждения
- многопрофильные учреждения дополнительного образования, требующие выделения обособленного участка

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- медицинские учреждения локального значения (пункты оказания первой медицинской помощи, медицинские кабинеты)
- аптеки
- физкультурно-оздоровительные сооружения

#### *У-2 средних и специальных учебных заведений*

**Основные виды разрешенного использования:**

- средние и специальные учебные заведения
- многопрофильные учреждения дополнительного образования, требующие выделения обособленного участка
- общежития, связанные с производством и образованием
- школы-интернаты
- амбулаторно-поликлинические учреждения
- медицинские учреждения локального значения (пункты оказания первой медицинской помощи, медицинские кабинеты)
- аптеки
- физкультурно-оздоровительные сооружения

### 4. ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

#### *П-1 промышленно-коммунальных объектов IV класса (С33 – 100 м)*

Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленно-коммунальных объектов и складских баз IV класса, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования:**

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V класса

- объекты складского назначения организации IV-V класса
- оптовые склады и базы
- сооружения для хранения транспортных средств
- предприятия автосервиса

**Условно разрешенные виды использования:**

- офисы и представительства
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения
- административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- изыскательские организации
- пункты оказания первой медицинской помощи
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- рынки промышленных товаров
- торговые комплексы
- магазины
- временные торговые комплексы
- предприятия общественного питания
- объекты бытового обслуживания
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства

***П-2 промышленно-коммунальных объектов V класса (С33 – 50 м)***

Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования:**

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации V класса
- объекты складского назначения организации V класса
- сооружения для хранения транспортных средств
- предприятия автосервиса

**Условно разрешенные виды использования:**

- офисы и представительства
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения
- административно-хозяйственные, деловые, общественные, многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- изыскательские организации
- пункты оказания первой медицинской помощи
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- торговые комплексы
- магазины
- временные торговые комплексы
- предприятия общественного питания
- объекты бытового обслуживания
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства

## 5. ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

### ***T-1 сооружений и коммуникаций внешнего транспорта***

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- объекты воздушного транспорта
- устройство улиц, прокладка инженерных коммуникаций
- автозаправочные станции
- объекты автосервиса
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- офисы, конторы
- объекты связи
- складские объекты
- магазины специализированные
- торговые павильоны
- некапитальные объекты общественного питания
- временные торговые объекты

### ***T-2 сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта***

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- устройство улиц, прокладка инженерных коммуникаций
- гаражи для хранения индивидуальных легковых автомобилей
- станции технического обслуживания
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- магазины
- предприятия общественного питания

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- временные торговые объекты
- АЗС

## 6. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

### ***И-1 зона водозабора***

Зона водозабора выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию Центра Госсанэпиднадзора по ЯНАО.

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- насосные станции;
- прокладка инженерных коммуникаций

#### **Виды запрещенного использования:**

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения

промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений.

**Условно разрешенные виды использования:**

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов
- землеройные и другие работы.

## ***И-2 зона энергообеспечения***

**Основные виды разрешенного использования:**

- сооружения энергообеспечения
- прокладка инженерных коммуникаций

**Условно разрешенные виды использования:**

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов
- землеройные и другие работы

## ***И-3 зона очистных сооружений канализации***

Зона очистных сооружений канализации выделена для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений по согласованию Центра Госсанэпиднадзора по ЯНАО.

**Основные виды разрешенного использования:**

- станция аэрации;
- канализационные очистные сооружения
- насосные станции
- прокладка инженерных коммуникаций

**Условно разрешенные виды использования:**

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов
- землеройные и другие работы.

## **7. ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения, внешнего потока туристов и отдыхающих групповой системы населенных мест. На территориях рекреационных зон не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, дачное и жилищное строительство, любые рубки лесов и зеленых насаждений (кроме рубок зеленых насаждений ограничивающих видимость при организации дорожного движения и рубок ухода), а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного значения.

### ***Р-1 зеленых насаждений общего пользования***

**Основные виды разрешенного использования:**

- парки, скверы

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- некапитальные строения общественного питания
- сезонные обслуживающие объекты
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря
- многофункциональные развлекательные комплексы
- пункты оказания первой медицинской помощи
- спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах
- физкультурно-оздоровительные сооружения
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- детские площадки, площадки для отдыха
- пляжи
- регулируемая рубка деревьев
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы

**Условно разрешенные виды использования:**

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

## ***P-2 леса в границах черты поселения***

**Основные виды разрешенного использования:**

- лесопарки
- места пикников, костров

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- детские площадки, площадки для отдыха
- санитарная и ландшафтная рубки деревьев
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы

**Условно разрешенные виды использования:**

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- учреждения здравоохранения
- учреждения социальной защиты, требующие выделения обособленного участка
- спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения
- временные торговые объекты
- предприятия общественного питания
- сезонные обслуживающие объекты
- предприятия автосервиса

## ***P-3 рекреационных объектов***

**Основные виды разрешенного использования:**

- универсальные спортивно-зрелищные, физкультурно-оздоровительные сооружения, развлекательные комплексы
- пляжи
- лодочные станции, яхт-клубы, водно-спортивные базы
- специальные спортивно-развлекательные сооружения
- залы аттракционов
- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма
- лыжные спортивные базы
- многофункциональные учреждения культуры и искусства
- музеи,
- библиотеки, архивы, информационные центры



- лектории
- летние театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки
- рестораны, кафе, бары

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий
- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- физкультурно-оздоровительные сооружения
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

**Условно разрешенные виды использования:**

- жилые дома для обслуживающего персонала
- косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
- объекты связи
- банно-оздоровительные комплексы
- автостоянки для постоянного хранения туристических автобусов
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов
- торговые павильоны
- магазины товаров первой необходимости
- объекты размещения юридических органов, организаций
- встроенно-пристроенные объекты обслуживания
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания
- приемные пункты прачечных и химчисток
- кредитно-финансовые учреждения
- временные объекты обслуживания населения
- места для пикников, костров
- оздоровительные сооружения для работников предприятий
- некапитальные объекты общественного питания
- сезонные (устанавливаемые на летний период) объекты обслуживания населения
- временные объекты торговли

## 8. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зоны предназначены для организации и благоустройства территорий специального назначения в соответствии с действующими нормативами.

### ***С-1 зона кладбищ***

**Основные разрешенные виды использования недвижимости**

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
- захоронения (для действующих кладбищ)

**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 озеленения санитарно-защитных зон***

**Основные виды разрешенного использования:**

- зеленые насаждения
- объекты бытового обслуживания

- сооружения для хранения транспортных средств
- предприятия автосервиса

**Условно разрешенные виды использования:**

- офисы и представительства
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения
- административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации
- изыскательские организации
- культовые объекты
- пункты оказания первой медицинской помощи
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- рынки промышленных товаров
- магазины
- временные торговые комплексы
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства

**В соответствии с «Положением» в пределах ВОЗ запрещается:**

- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и др. машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок леса главного пользования;
- проведение без согласования с бассейновыми и др. территориальными органами управления использованием и охраны водного фонда строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и др. объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и др. работ.

**В пределах ПЗП дополнительно запрещается:**

- складирование отвалов размываемых грунтов;
- выпас и организация лагерей скота кроме использования традиционных мест водопоя, устройство купочных ванн;
- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальное строительство;
- движение автомобилей и тракторов кроме автомобилей специального назначения.

В пределах ПЗП разрешается размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйств, водозаборов, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в которой установлены требования по соблюдению водоохранного режима. ПЗП, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

В дальнейшем, после утверждения границы поселения, в соответствии с «Положением...» (№ 1404 от 1996 г.), необходимо разработать проект водоохранных зон и прибрежных защитных полос в границах поселения.

Проектные решения генерального плана предусматривают соблюдение размера ПЗП вне проектируемой набережной не менее 100 м.

## **Глава 8. Заключительные положения**

### **Статья 44. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Ямало-Ненецкого автономного округа в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Ямало-Ненецкого автономного округа;

3) органами местного самоуправления Красноселькупского района и МО с.Ратта в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории МО с.Ратта;

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Красноселькупского района.

3. Глава местной администрации с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила глава местной администрации определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в администрацию Красноселькупского района.

4. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану МО с.Ратта, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

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

5. Глава Красноселькупского района, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абз.2 ч.3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном ч.5 ст.14 настоящих Правил, оно также может быть распространено по радио и телевидению.

6. Собственно разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия по вопросам регулирования землепользования и застройки.

7. Администрация Красноселькупского района в течение 5 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и

застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану МО с.Ратта, схемам территориального планирования Ямало-Ненецкого автономного округа, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки администрация направляет проект о внесении изменения в Правила землепользования и застройки главе Красноселькупского района или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава района при получении от администрации проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием главой района решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 16 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава местной администрации Красноселькупского района в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Собрание депутатов МО с.Ратта или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается Собранием депутатов МО с.Ратта. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Собрание депутатов МО с.Ратта по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить изменения в Правила землепользования и застройки или направить проект изменений главе местной администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном ч.5 ст.14 настоящих Правил.

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки в судебном порядке.

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ямало-Ненецкого автономного округа вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки МО с.Ратта в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Ямало-Ненецкого автономного округа, утвержденным до утверждения изменений в Правила землепользования и застройки.

18. Настоящая статья применяется:

1) при внесении изменений в главу 7 настоящих Правил;

2) при внесении изменений в другие главы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории МО с.Ратта.

Настоящая статья не применяется:

1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических и тому подобных ошибок;

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Ямало-Ненецкого автономного округа и Уставом МО с.Ратта при внесении неprincipiальных изменений.

## **Статья 45. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Ямало-Ненецкого автономного округа.

## **Статья 46. Вступление в силу настоящих Правил**

Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.



Несекретно

Инв.№

н/с

Экз.№ \_\_\_\_\_

**КОМПЛЕКСНАЯ СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЕМ  
ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ РАТТА**

**План реализации генерального плана**

**Директор института**

**Ялова С.В.**

**Руководитель АПМ-1**

**Енина О.С.**

**Руководитель проекта**

**Олейников В.И.**

Санкт-Петербург  
2007г.

## СОДЕРЖАНИЕ:

<u>ВВЕДЕНИЕ</u> .....	98
<u>1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</u> .....	99
<u>2. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА</u> .....	101

## ВВЕДЕНИЕ

Проект плана реализации Генерального плана сельского поселения Ратта (далее- план реализации) подготовлен на основании договора №18 от 28.07.2006, заключенного между муниципальным учреждением «Комитет по управлению капитальным строительством» и ООО «Ленгипрогор», в рамках Комплексной системы управления развитием территории сельского поселения Ратта.

План реализации разработан в соответствии с требованиями, изложенными в техническом задании, в составе и порядке, определенном Градостроительным кодексом РФ и Постановлением администрации Ямало-Ненецкого автономного округа от 12.12.2006 №567-А «Об утверждении положения о составе, порядке подготовки планов реализации документов территориального планирования муниципальных образований Ямало-Ненецкого автономного округа», с использованием окружных и муниципальных нормативных правовых актов, отраслевых целевых программ Ямало-Ненецкого автономного округа и муниципального образования Красноселькупский район.

План реализации разработан творческим коллективом ООО «Институт «Ленгипрогор».

Отдельные разделы проекта выполнили:

Жилищное строительство, объекты культурно-бытового и социального обслуживания	Немчинов А.В.
Транспортная инфраструктура, природоохранные мероприятия	Олейников В.И.
Электро-, тепло-, газоснабжение, связь	Козырева А.И.
Водоснабжение, водоотведение	Петухова Л.Т.
Инженерная подготовка территории	Егорова Г.Л.



## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

План реализации содержит перечень основных мероприятия, проведение которых необходимо для обеспечения реализации генерального плана сельского поселения Ратта.

План реализации генерального плана предусматривает осуществление мероприятий по следующим основным направлениям:

- жилищное строительство;
- социальная сфера;
- инженерное обеспечение;
- транспортная инфраструктура;
- охрана окружающей среды и др.

Финансирование мероприятий по реализации генерального плана сельского поселения Ратта осуществляется за счет средств местного, регионального и федерального бюджетов, а также за счет внебюджетных источников.

Капитальные вложения по срокам реализации указаны ориентировочно в ценах 2006г. и в дальнейшем могут подлежать корректировке в соответствии с официально установленными индексами уровня инфляции. Процентное соотношение капитальных вложений также указано ориентировочно и может корректироваться в зависимости от принятых программ развития отраслей жилищно-коммунальной и культурно-бытовой сфер на различных уровнях управления (федерация, субъект, муниципальное образование) и в зависимости от изменения межбюджетных отношений.



## 2. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Таблица 2.1

Сроки строительства	Объекты	Месторасположение	Мощность	Ориентировочный объем капитального строительства в современных ценах, млн.руб.	Источники финансирования*		
					околожные и федеральные средства	муниципальные средства	частные и иные средства
2007-2010	Жилищное строительство						
	индивидуальные жилые дома	ул.Ширтовской, Источной, Хвойной, Бурдукова	0,5 тыс.м <sup>2</sup>	12,5	-	-	100 %
	Итого:	-	0,5 тыс.м <sup>2</sup>	12,5	-	-	-
	Объекты культурно-бытового и социального обслуживания						
	Школа-интернат	ул.Ширтовская	60 мест	220	90 %	10%	-
	Гостиница с кафе	-	15 мест	6	-	30%	70%
	Итого:	-	-	226	-	-	-
	Инженерная инфраструктура						
	Теплоснабжение						
	Строительство тепловых сетей в районах новой застройки	-	-	1	-	40%	60%
	Реконструкция сетей теплоснабжения*	-	90% сетей	4*	-	100%	-
	Водоснабжение						
	Организация зон санитарной охраны	-	-	1	-	100%	-
	Реконструкция сетей водоснабжения*	-	90% сетей	3*	-	100%	-

\* До конца расчетного срока

\* До конца расчетного срока

Сроки строительства	Объекты	Месторасположение	Мощность	Ориентировочный объем капитального строительства в современных ценах, млн.руб.	Источники финансирования*		
					околожные и федеральные средства	муниципальные средства	частные и иные средства
	Прокладка новых сетей водоснабжения*	-	-	1*	-	100%	-
	<b>Итого:</b>	-	-	<b>10</b>	-	-	-
<b>2011-2015</b>	<b><i>Жилищное строительство</i></b>						
	многоквартирные жилые дома	ул.Ширтовской, Источной, Хвойной, Бурдукова	0,3 тыс.м <sup>2</sup>	13,5	30%	20%	50%
	индивидуальные жилые дома	ул.Ширтовской, Источной, Хвойной, Бурдукова	0,7 тыс.м <sup>2</sup>	17,5	-	-	100%
	<b>Итого:</b>	-	<b>1,0 тыс.м<sup>2</sup></b>	<b>31,0</b>	-	-	-
	<b><i>Инженерные инфраструктура</i></b>						
	<u>Электроснабжение</u>						
	Строительство распределительных сетей среднего и низкого классов напряжения и ТП	-	-	1	-	10%	90%
	<u>Теплоснабжение</u>						
	Строительство тепловых сетей в районы новой застройки	-	-	1	-	10%	90%
	Реконструкция котельной	-	-	5	-	80%	20%
	<u>Водоснабжение</u>						
	Реконструкция водозабора	-	1 ед.	2	-	100 %	-
	<u>Водоотведение</u>						
	Разработка проекта канализационных очистных		1 ед.	1	-	100%	-

Сроки строительства	Объекты	Месторасположение	Мощность	Ориентировочный объем капитального строительства в современных ценах, млн.руб.	Источники финансирования*		
					околожные и федеральные средства	муниципальные средства	частные и иные средства
	сооружений и канализационных сетей						
	Строительство сетей водоотведения*		-	10*	-	100%	-
	<b>Итого:</b>	-	-	<b>20</b>	-	-	-
<b>2016-2020</b>	<b><i>Жилищное строительство</i></b>						
	индивидуальные жилые дома	ул.Ширтовской, Источной, Хвойной, Бурдукова	0,5 тыс.м <sup>2</sup>	12,5	-	-	100%
	<b>Итого:</b>	-	<b>0,5 тыс.м<sup>2</sup></b>	<b>12,5</b>	-	-	-
	<b><i>Объекты культурно-бытового и социального обслуживания</i></b>						
	ФАП	рядом со зданием почты	1 объект	5,0	80%	20%	-
	<b>Итого:</b>	-	-	<b>5,0</b>	-	-	-
	<b><i>Инженерные мероприятия</i></b>						
	<u>Электроснабжение</u>						
	Реконструкция ДЭС	-	-	8	-	80%	20%
	Строительство распределительных сетей среднего и низкого классов напряжения и ТП	-	-	1	-	10%	90%
	<u>Теплоснабжение</u>						
	Строительство тепловых сетей в районы новой застройки	-	-	1	-	60%	40%
	<u>Водоотведение</u>						
	Строительство канализационных	-	1 ед.	15	65%	35%	-

\* До конца расчетного срока

Сроки строительства	Объекты	Месторасположение	Мощность	Ориентировочный объем капитального строительства в современных ценах, млн.руб.	Источники финансирования*		
					околожные и федеральные средства	муниципальные средства	частные и иные средства
	очистных сооружений*						
	<b>Итого:</b>	-	-	25	-	-	-
<b>2021-2025</b>	<b><i>Жилищное строительство</i></b>						
	многоквартирные жилые дома	ул.Ширтовской, Источной, Хвойной, Бурдукова	0,2 тыс.м <sup>2</sup>	9	20%	20%	60%
	индивидуальные жилые дома	ул.Ширтовской, Источной, Хвойной, Бурдукова	0,5 тыс.м <sup>2</sup>	12,5	-	-	100%
	<b>Итого:</b>	-	0,7 тыс.м <sup>2</sup>	21,5	-	-	-
	<b><i>Объекты культурно-бытового и социального обслуживания</i></b>						
	часовня		1 объект	30	-	-	100%
	<b>Итого:</b>	-	-	30	-	-	-
	<b><i>Инженерная инфраструктура</i></b>						
	<u>Электроснабжение</u>						
	Строительство распределительных сетей среднего и низкого классов напряжения и ТП	-	-	1	-	10%	79%
	<u>Теплоснабжение</u>						
	Строительство тепловых сетей в районы новой застройки	-	-	1	-	60%	40%
	<b>Итого:</b>	-	-	2	-	-	-
<b>2026 – 2030</b>	<b><i>Жилищное строительство</i></b>						
	индивидуальные жилые дома	ул.Ширтовской, Источной,	0,4 тыс.м <sup>2</sup>	10	-	-	100%

\* До конца расчетного срока

Сроки строительства	Объекты	Месторасположение	Мощность	Ориентировочный объем капитального строительства в современных ценах, млн.руб.	Источники финансирования*		
					околожные и федеральные средства	муниципальные средства	частные и иные средства
		Хвойной, Бурдукова					
	<b>Итого:</b>	-	0,4 тыс.м <sup>2</sup>	10	-	-	-
	<b><i>Инженерная инфраструктура</i></b>						
	<u>Электроснабжение</u>						
	Строительство распределительных сетей среднего и низкого классов напряжения и ТП	-	-	1	-	10%	90%
	<u>Теплоснабжение</u>						
	Реконструкция (замена) тепловых сетей	-	-	1	-	60%	40%
	<b>Итого:</b>	-	-	2	-	-	-