ООО «Компания Земпроект»

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КЛИМОУЦЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ СВОБОДНЕНСКОГО РАЙОНА АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

в редакции ООО ПКП «Абрис»
Хабаровск 2017 г.

Барнаул 2014 г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КЛИМОУЦЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ СВОБОДНЕНСКОГО РАЙОНА АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Директор ООО «Компания Земпроект»
Садакова Г.А.

" 10 " __июля_____ 2014 г.

Заместитель директора ООО ПКП «Абрис»
Щербаков С. В.

" ___" _____ 2017 г.

БАРНАУЛ 2014

Правила землепользования и застройки муниципального образования Климоуцевское сельское поселение Свободненского муниципального района Амурской области разработаны на основании технического задания к муниципальному контракту №42 от 10.07.2014 г.

В разработке Правил землепользования и застройки принимали участие специалисты:

Садакова Г.А., руководитель проекта;

Виниченко В. Ю., архитектор;

Холодкова С.Ю., инженер – подготовительные работы, графическое оформление.

СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ

№	Наименование	Параметры
Текстовые материалы		
1	Пояснительная записка	52 страницы
Графические материалы		
2	Карта территориального зонирования и зон с особыми условиями использования территории МО Климоуцевское сельское поселение Свободненского района Амурской области	Масштаб 1:50 000
3	Карта территориальных зон с. Климоуцы. Карта зон с особыми условиями использования территории с. Климоуцы	Масштаб 1:5 000
4	Карта территориальных зон с. Новостепановка. Карта зон с особыми условиями использования территории с. Новостепановка.	Масштаб 1:5 000
5	Карта территориальных зон с. Талали. Карта зон с особыми условиями использования территории с. Талали.	Масштаб 1:5 000
6	CD-диск с данными	1 шт.

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ 9
Глава 1. Общие положения 9
Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил 9
Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах 9
Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих правил 12
Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила 12
Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 14
Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки 16
Статья 6. Полномочия администрации сельского поселения в области землепользования и застройки 16
Статья 7. Полномочия представительного органа сельского поселения в области землепользования и застройки 17
Статья 8. Права и обязанности юридических и физических лиц по использованию и изменению объектов недвижимости 17
Глава 3. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 19
Статья 9. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 19
Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 20
Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 20
Глава 4. Порядок подготовки документации по планировке территории Климоуцевского сельского поселения органами местного самоуправления 21
Статья 12. Назначение, виды и состав документации по планировке территории сельского поселения 21
Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки 22
Статья 13. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 22
Статья 14. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 24
Статья 15. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории 25
ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 26
Глава 6. Градостроительное зонирование 26
Статья 16. Карты градостроительного зонирования 26
Статья 17. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного зонирования территорий Климоуцевского сельского поселения 26
Статья 18. Линии градостроительного регулирования 27

Глава 7. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства27
Статья 19. Порядок установления градостроительного регламента.....27
Статья 20. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 29
Статья 21. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту 30
Статья 22. Градостроительные регламенты на территориях жилых зон.....31
Статья 23. Градостроительные регламенты на территориях общественно-деловых зон 32
Статья 24. Градостроительные регламенты зоны инженерной, транспортной инфраструктур, связи и энергообеспечения.....34
Статья 25. Градостроительные регламенты зоны рекреационного назначения 35
Статья 26. Градостроительные регламенты на территориях производственных и коммунально-складских зон 36
Статья 27. Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственного использования.....37
Статья 28. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения 39
Статья 29. Зона земель лесного фонда.....41
Статья 30. Виды зон градостроительных ограничений.....41
Статья 31. Градостроительные регламенты зон с особыми условиями использования территорий Климоуцевского сельского поселения 42
Статья 32. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов 44
Статья 33. Зоны действия публичных сервитутов.....44
ЧАСТЬ III. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КЛИМОУЦЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СВОБОДНЕНСКОГО РАЙОНА АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ..... 45
Глава 8. Регулирование землепользования и застройки на территории Климоуцевского сельского поселения..... 45
Статья 34. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории Климоуцевского сельского поселения 45
Статья 35. Публичные сервитуты.....46
Статья 36. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд 48
Статья 37. Основные принципы организации застройки территории сельского поселения 48
Статья 38. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.....49
Статья 39. Проектная документация объекта капитального строительства 49
Статья 40. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации 50
Статья 41. Выдача разрешения на строительство.....50
Статья 42. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....51
Статья 43. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора.....51
Глава 9. Заключительные положения 51
Статья 44. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям.....51

Статья 45. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации 52

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие правила землепользования и застройки муниципального образования – Климоуцевское сельское поселение Свободненского района Амурской области являются нормативным правовым актом муниципального образования, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Амурской области, Уставом муниципального образования Климоуцевское сельское поселение, а также - с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила землепользования и застройки муниципального образования Климоуцевское сельское поселение Свободненского района Амурской области (далее также – Правила) разработаны в целях:

– создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования Климоуцевское сельское поселение (далее также – муниципального образования), сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

– создания условий для планировки территорий муниципального образования;

– обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

– создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

– обеспечения сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

– защиты прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

– обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

– контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков по отношению построенных объектов и их последующего использования.

Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти и местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, подготавливающих условия, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории муниципального образования Климоуцевское сельское поселение Свободненского района Амурской области.

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

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил

Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на функциональном зонировании территории населенных пунктов Климоуцевского сельского поселения, установлении градостроительных регламентов – ограничений использования территории.

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

- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- организация разработки и согласования, утверждение проектной документации;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;
- организация подготовки документации по планировке территории;
- внесение изменений в настоящие Правила.

Настоящие Правила содержат:

1) общую часть (порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений);
2) карту градостроительного зонирования;
3) градостроительные регламенты.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

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

Благоустройство – деятельность, направленная на повышение физической и эстетической комфортности сельской среды средствами инженерной подготовки, оборудования и озеленения территории.

Временные строения и сооружения – некапитальные строения и сооружения, возводимые на предоставленных в установленном порядке земельных участках.

Высота строения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

Глубина земельного участка – расстояние от фронтальной до противоположной стороны земельного участка.

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территории муниципального образования - Дмитриевское сельское поселение, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений местного значения.

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов;

Зеленые насаждения общего пользования – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения улиц).

Зеленые насаждения ограниченного пользования – зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования.

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

Инфраструктура инженерная – комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории муниципального образования - Дмитриевское сельское поселение.

Инфраструктура социальная – комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда, объектов и предприятий (учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование.

Инфраструктура транспортная – комплекс сооружений, коммуникаций всех видов транспорта (включая соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории муниципального образования - Дмитриевское сельское поселение.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства – комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства, направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями, при проведении которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов.

Комплексные технические условия – информация об условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Коэффициент застройки – часть территории земельного участка, которая занята объектами капитального строительства и постройками некапитального характера (%).

Коэффициент использования территории (в применении к территории земельного участка) – отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения максимального коэффициента использования территории, установленного градостроительным регламентом, на показатель площади земельного участка.

Коэффициент озеленения (в применении к территории земельного участка) – доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями).

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

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

Линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы территориальных зон и подзон в их составе; границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

Линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

Многоквартирный жилой дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, содержащих в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

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

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;

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

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

Преобразование застроенных территорий – действия, осуществляемые применительно к нескольким (два и более) земельным участкам, элементам (частям элементов) планировочной структуры (кварталам, частям кварталов, микрорайонам, частям микрорайонов) и включающие (в различных сочетаниях): изменение границ земельных участков, реконструкцию объектов капитального строительства, новое строительство на свободных от застройки земельных участках или на месте сносимых объектов капитального строительства.

Публичный сервитут - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Амурской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

Резервирование земель – деятельность органов местного самоуправления муниципального образования – Дмитриевское сельское поселение по определению перспективных территорий, необходимых для муниципальных нужд и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов.

Реконструкция - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

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

Территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

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 строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

Частный сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, останавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

Элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих правил

1. Правила землепользования и застройки разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом и не должны ему противоречить.

2. Настоящие Правила действуют на всей территории в границах сельского поселения, включая населенные пункты, входящие в состав сельского поселения.

В случае разработки и утверждения Генерального плана Климоуцевского сельского поселения, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

3. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Внесение изменений в настоящие правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного Кодекса РФ.

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

– несоответствие Правил схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

3. С предложениями о внесении изменений в настоящие правила могут выступать:

– федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

– органы исполнительной власти Амурской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

– органы местного самоуправления Свободненского муниципального района, в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства районного значения;

– органы местного самоуправления Климоуцевского сельского поселения, в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения;

– физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих 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.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Климоуцевского сельского поселения для принятия решения о подготовке проекта по внесению изменений в Правила.

5. Глава Климоуцевского сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта по внесению изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

В случае принятия решения о подготовке проекта по внесению изменений в Правила глава сельского поселения определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления и не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменения в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

6. Разработку проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает Комиссия.

7. Орган местного самоуправления уполномоченный в области архитектуры и градостроительства в течение тридцати дней осуществляет проверку проекта по внесению изменений в Правила, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов,

схемам территориального планирования Свободненского муниципального района, схемам территориального планирования Амурской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной в части 7 настоящей статьи проверки орган местного самоуправления уполномоченный в области архитектуры и градостроительства направляет проект по внесению изменений в Правила главе Климоуцевского сельского поселения или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава Климоуцевского сельского поселения при получении проекта по внесению изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

Одновременно с принятием главой Климоуцевского сельского поселения решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта по внесению изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 13 настоящих Правил.

11. Продолжительность публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

12. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект главе Климоуцевского сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Глава Климоуцевского сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта по внесению изменений в Правила и указанных в части 12 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Климоуцевский сельский Совет народных депутатов или об отклонении проекта изменений в Правила и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

14. Проект по внесению изменений в Правила рассматривается Климоуцевским сельским Советом народных депутатов. Обязательными приложениями к проекту по внесению изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

15. Климоуцевский сельский Совет народных депутатов по результатам рассмотрения проекта по внесению изменений в Правила и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений главе Климоуцевского сельского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

16. Решение о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном действующим законодательством для опубликования нормативных правовых актов местного самоуправления.

Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

2. Администрация Климоуцевского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами через их официальное обнародование.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Амурской области Свободненского муниципального района.

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

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

Статья 6. Полномочия администрации сельского поселения в области землепользования и застройки

К полномочиям администрации Климоуцевского сельского поселения относится:

1. Администрация сельского поселения отвечает за исполнение и применение настоящих правил, обеспечивает их соблюдение, участвует в регулировании земельных отношений на территории сельского поселения.

2. В компетенцию администрации сельского поселения в рамках настоящих Правил входят следующие вопросы:

– обеспечение заинтересованных лиц необходимой информацией по вопросам землепользования и застройки территории;

– обеспечение разработки правил застройки и других муниципальных правовых актов в области градостроительства;

– обеспечение реализации правил застройки и других муниципальных правовых актов в области градостроительства;

– организация проведения землеустройства на землях муниципальной собственности, на всей территории муниципального образования до разграничения государственной собственности на землю;

– подготовка заключений по проектной документации на объекты строительства, их реконструкцию и расширение в части соблюдения прав землепользователей и земельного законодательства;

– согласование градостроительной документации на территории муниципального образования в части требований землеустройства и установления функционального зонирования территории;

– согласование проектной документации для строительства и проверка их на соответствие Правилам, градостроительным нормативам, строительным нормам и правилам;

– формирование земельного дела при предварительном согласовании места размещения объекта с выбором земельного участка, при предоставлении и изъятии земельных участков, с приложенным проектом границ земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, с указанием зданий и сооружений, неразрывно с ними связанных, размеров компенсаций при отчуждении земли и сносе строений;

– представление на комиссию вопросов о специальных согласованиях, отклонениях от Правил и их изменениях;

– участие в подготовке предложений о предоставлении земельных участков для застройки, а также в установлении границ указанных земельных участков;

– контроль за осуществлением работ по строительству и реконструкции объектов недвижимости в соответствии с материалами, содержащимися в проектной документации на строительство, а также градостроительными регламентами, со строительными нормами и правилами;

– другие полномочия в соответствии с действующим законодательством.

3. Администрация сельского поселения в пределах своей компетенции рассматривает заявления граждан и их объединений по вопросам градостроительной деятельности и в установленном порядке представляют гражданам обоснованные ответы.

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

1. Климоуцевский сельский Совет народных депутатов (далее - Климоуцевский сельский Совет) состоит из 10 (десяти) депутатов, избираемых населением поселения на муниципальных выборах на основе всеобщего, равного и прямого избирательного права при тайном голосовании.

2. Срок полномочий представительного органа составляет 5 лет.

Исчисление срока, на который были избраны депутаты Климоуцевского сельского Совета, начинается со дня их избрания.

3. Климоуцевский сельский Совет может осуществлять свои полномочия в случае избрания не менее двух третей от установленной численности депутатов.

Заседание Климоуцевского сельского Совета не может считаться правомочным, если на нем присутствует менее 50 процентов от числа избранных депутатов.

Заседания Климоуцевского сельского Совета проводятся не реже одного раза в три месяца.

Вновь избранный Климоуцевский сельский Совет собирается на первое заседание в срок, который не превышает 30 дней со дня избрания Климоуцевского сельского Совета в правомочном составе.

4. Климоуцевский сельский Совет принимает Регламент, регулирующий вопросы организации и деятельности Климоуцевского сельского Совета.

5. Представительный орган не обладает правами юридического лица.

6. На заседания Климоуцевского сельского Совета могут приглашаться заказчики на строительство и специалисты, не являющиеся его членами.

7. К полномочиям Климоуцевского сельского Совета в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Правил землепользования и застройки;
- утверждение изменений вносимых в Правила землепользования и застройки.

Статья 8. Права и обязанности юридических и физических лиц по использованию и изменению объектов недвижимости

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

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

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

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

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежнорасположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

– на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной;

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

а) получения указанными лицами от отдела архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Свободненский район согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования);

б) утверждения градостроительных планов земельных участков Главой администрации муниципального образования – Свободненский район;

в) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил и имеющие характеристики, не соответствующие регламенту территориальных зон, в которых эти объекты расположены, являются объектами, несоответствующими Правилам.

Объекты недвижимости, несоответствующие Правилам, могут существовать и использоваться без срока приведения этих объектов в соответствие с настоящими Правилами.

Данная норма не распространяется на объекты, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, природы, угрожает сохранности памятников истории и культуры. На использование этих объектов накладывается запрет или устанавливается срок приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами.

Все изменения земельных участков, несоответствующие Правилам, включая изменения видов их использования и параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Несоответствующее Правилам строение или сооружение, находящееся в аварийном состоянии, может быть восстановлено только в случае, если последующее его использование будет соответствовать Правилам.

Применительно к отдельным земельным участкам, размеры или форма которых затрудняют их использование в соответствии с Правилами, может быть получено разрешение на отклонение от Правил.

Глава 3. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 9. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Климоуцевского сельского поселения осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Климоуцевского сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования.

Предложения об изменении вида разрешенного использования одного или нескольких земельных участков, в отношении которых предполагается произвести изменения объектов недвижимости, представляется на имя главы сельского поселения в виде заявления, по установленной нормативными правовыми актами Амурской области и муниципальными правовыми актами форме.

Заявление должно содержать следующие сведения по предполагаемому изменению:

– о соотносимости вида и параметров предлагаемого использования недвижимости с видами использования соседних объектов;

– о соответствии размеров и характеристик земельного участка предлагаемому использованию;

– о влиянии предлагаемого изменения на окружающую среду и другие сведения.

Заявление рассматривается сельской администрацией с приглашением всех заинтересованных лиц, включая владельцев соседних объектов недвижимости, чьи интересы затрагиваются данными изменениями, а также представителей государственных органов контроля и надзора, уполномоченных на рассмотрение предполагаемых изменений Правил в пределах своей компетенции.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться в установленном органами местного самоуправления порядке.

4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами, Администрацией Климоуцевского сельского поселения.

5. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации и области в соответствии с федеральными законами.

6. Изменение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое уполномоченным органом местного самоуправления, с соблюдением установлен-

ных этим органом условий такого перевода, и в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

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

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом Климоуцевского сельского поселения и (или) нормативными правовыми актами сельского Совета народных депутатов Климоуцевского сельского поселения.

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

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

7. На основании рекомендаций Комиссии глава сельского поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

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

Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигура-

ция, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленным градостроительным законодательством, уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами сельского Совета народных депутатов Климоуцевского сельского поселения. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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 сельского поселения.

6. Глава сельского поселения в течение семи дней со дня поступления 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.

Глава 4. Порядок подготовки документации по планировке территории Климоуцевского сельского поселения органами местного самоуправления

Статья 12. Назначение, виды и состав документации по планировке территории сельского поселения

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти области, органами местного самоуправления.

Содержание, состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации (статьи 41, 41.1, 41.2, 42, 43, 45), законодательством о градостроительной деятельности Амурской области, настоящими Правилами.

Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления (которое подлежит опубликованию в течение 3-х дней со дня принятия) определяется статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

– проектов планировки;
– проектов межевания.

Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

Статья 13. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки Климоуцевского сельского поселения (далее – публичные слушания) проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Публичные слушания проводятся в случаях:

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

– предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– подготовки проекта Генерального плана Климоуцевского сельского поселения, в том числе внесения в него изменений;

– подготовки проектов планировки и проектов межевания для размещения объектов капитального строительства местного значения на территории Климоуцевского сельского поселения;

– подготовки проекта Правила землепользования и застройки Климоуцевского сельского поселения, в том числе внесения в них изменений;

– установления (прекращения) публичных сервитутов.

Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании решения главы сельского поселения.

4. Комиссия по землепользованию и застройке публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее 15 дней до его проведения.

Оповещение дается в форме:

– публикаций в местных газетах;

– объявлений по местному радио и телевидению;

– вывешивания объявлений в здании Администрации сельского поселения и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться вопрос.

Оповещение должно содержать информацию о:

– характере обсуждаемого вопроса;

– дате, времени и месте проведения публичного слушания;

– дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией (типе планируемого строительства, месте расположения земельного участка, виде испрашиваемого использования и т. д.).

Итоги слушания и принятое Комиссией по землепользованию и застройке заключение публикуются в местной газете и на сайте Администрации.

5. Проведение публичных слушаний осуществляется в соответствии с Уставом Климоуцевского сельского поселения и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Климоуцевского сельского поселения.

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

7. Решение о проведении публичных слушаний принимается главой сельского поселения в форме постановления, в котором указываются:

1) наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;

2) сроки и порядок проведения публичных слушаний;

3) место проведения публичных слушаний.

8. Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся проекта по внесению изменений в Правила, для включения их в протокол публичных слушаний.

9. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение из-

менений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе администрации Климоуцевского сельского поселения. Обязательным приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

10. Глава Климоуцевского сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта по внесению изменений в Правила и указанных в части 9 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Климоуцевский сельский Совет народных депутатов или об отклонении проекта изменений в Правила и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

Статья 14. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Для проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), либо в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства заинтересованное физическое или юридическое лицо направляет соответствующее заявление в администрацию Климоуцевского сельского поселения.

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

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

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

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

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

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, уста-

новленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе сельского поселения.

8. На основании рекомендаций Комиссии глава сельского поселения принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному обнародованию.

Статья 15. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся Комиссией по решению главы сельского поселения.

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

3. Глава сельского поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку. Указанное решение подлежит официальному обнародованию.

4. Организация и проведение публичных слушаний по проекту Генерального плана, в том числе внесению в него изменений, проекту Правил землепользования и застройки сельской территории, в том числе по внесению в них изменений, проектам планировки территорий и межевания территорий финансируется за счет средств бюджета сельской территории.

5. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросам предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется за счет средств лиц, заинтересованных в предоставлении таких разрешений.

ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 6. Градостроительное зонирование

Статья 16. Карты градостроительного зонирования

1. Карты градостроительного зонирования для каждого населенного пункта Климоуцевского сельского поселения и для всей территории Климоуцевского сельского поселения являются составной графической частью настоящих Правил. На Картах отображены границы территориальных зон и их кодовые обозначения, определяющие вид территориальной зоны, а также границы зон с особыми условиями использования территорий.

2. Границы территориальных зон установлены с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования.

Статья 17. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного зонирования территорий Климоуцевского сельского поселения

Виды и состав территориальных зон установлены в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса РФ.

На Картах градостроительного зонирования территории Климоуцевского сельского поселения устанавливаются следующие типы территориальных зон:

№№ пп	Код зоны	Наименование территориальных зон
1	**Ж**	**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**
1.1	**Ж-1**	Зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками с содержанием домашнего скота и птицы
2	**ОД**	**ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**
2.1	**ОД-1**	Зона общественного использования объектов капитального строительства
3	**ИТИ**	**ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, СВЯЗИ И ЭНЕРГООБЕСПЕЧЕНИЯ**
3.1	**ИТИ-1**	Зона объектов автомобильного транспорта
3.2	**ИТИ-2**	Зона объектов инженерного обеспечения
4	**Р**	**ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО ЗНАЧЕНИЯ**
4.1	**Р-2**	Зона естественных природных ландшафтов
5	**ПК**	**ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ**
5.1	**ПК-3**	Зона размещения промышленных, коммунальных и складских объектов IV-V класса вредности (СЗЗ 50-100 м)
6	**СХ**	**ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**
6.1	**СХ-1**	Зона размещения сельскохозяйственных предприятий и объектов сельскохозяйственного назначения
6.2	**СХ-2**	Зона сельскохозяйственного использования
6.3	**СХ-4**	Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения
6.4	**СХ-5**	Зона лесных насаждений в составе земель сельскохозяйственного назначения
7	**СН**	**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
7.1	**СН-1**	Зона, занятая кладбищами, скотомогильниками, мемориальными парками
7.2	**СН-2**	Зона размещения сельских свалок и пунктов приема бытовых отходов
8	**ЛФ**	**ЗОНА ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА**
8.1	**ЛФ – 1**	Зона земель лесного фонда
9	**-**	**ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

Статья 18. Линии градостроительного регулирования

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки территорий, а также проектами санитарно – защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры, режимных объектов и т.д.

2. На территории муниципального образования действуют следующие линии градостроительного регулирования:

- красные линии;
- линии регулирования застройки;
- границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;
- границы зон охраняемого природного ландшафта.

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

4. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения в установленном законодательством порядке документации по планировке территории.

5. Конкретные градостроительные обременения, связанные с установлением зон действия градостроительных ограничений, фиксируются в градостроительном плане земельного участка.

Глава 7. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 19. Порядок установления градостроительного регламента

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

2. Настоящими Правилами градостроительные регламенты установлены с учетом:

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;

3) видов территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

4) 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. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 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 Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия; (в ред. Федерального закона от 22.10.2014 N 315-ФЗ)

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц, проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и береговых полос);

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами; (п. 3 в ред. Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ)

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых (п. 4 введен Федеральным законом от 31.12.2005 N 210-ФЗ).

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития. (в ред. Федеральных законов от 22.07.2005 N 117-ФЗ, от 31.12.2005 N 210-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 14.07.2008 N 118-ФЗ, от 31.12.2014 N 519-ФЗ).

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти Амурской области и органами местного самоуправления, осуществляющими в пределах их компетенции распоряжение землями, в соответствии с земельным законодательством (в ред. Федерального закона от 30.10.2007 N 240-ФЗ).

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

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

9. 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.

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 20. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

– основные виды разрешенного использования;

– условно разрешенные виды использования;

– вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

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

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

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

3. Виды использования земельного участка, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

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

5. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

– предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

– минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

– предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

– максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

6. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются размеры и параметры, их сочетания.

7. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции допускается при условии соблюдения градостроительных ограничений, установленных законодательством.

8. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

9. Требования градостроительных регламентов обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений на территории сельского поселения.

Статья 21. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту

1. Земельные участки или объекты капитального строительства являются не соответствующими установленным градостроительным регламентам территориальных зон в следующих случаях:

– если виды их разрешенного использования (основные, условно разрешенные или вспомогательные) не соответствуют утвержденному для этой территории градостроительному регламенту;

– если их предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры не соответствуют утвержденному градостроительному регламенту.

2. В случае если использование земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, администрация сельского поселения имеет право, в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами, наложить запрет на использование таких земельных участков и объектов недвижимости.

3. Объекты недвижимости, не соответствующие градостроительному регламенту по указанным размерам и параметрам, поддерживаются и ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов требованиям градостроительного регламента.

4. Реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующих установленным градостроительному регламенту может осуществляться только с целью приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или с целью уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного использования.

5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только в соответствии с видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом.

6. Правообладатели земельных участков, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в случаях, когда размеры участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, когда конфигурация участка не позволяет обеспечить санитарные и противопожарные разрывы, когда инженерно–геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки и дальнейшей эксплуатации.

7. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам территориальных зон должно быть направлено на постепенное приведение их в соответствие с установленным градостроительным регламентом.

8. Не соответствующее требованиям настоящих Правил здание либо строение, находящееся в ветхом или аварийном состоянии, может быть восстановлено только в тех случаях, если его последующее использование будет соответствовать установленным регламентам.

9. В целях побуждения правообладателей объектов недвижимости к приведению использования таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом органами местного самоуправления сельского поселения могут устанавливаться повышенные ставки земельного налога, арендной платы за землю, здания, строения и сооружения, применяться иные меры, не противоречащие законодательству.

Статья 22. Градостроительные регламенты на территориях жилых зон

Жилые зоны (код зон - Ж) выделены для обеспечения правовых условий формирования кварталов с преимущественным размещением объектов жилищного строительства и организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным и бытовым потребностям.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, здравоохранения, торговли, общественного питания, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, гаражей для временного и постоянного хранения автотранспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного влияния на окружающую среду. Допускается размещение (сохранение) в жилых зонах отдельных производственных объектов, если площадь их участка не более 0,5 га и если они не являются источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

В состав жилых зон могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства, в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками с содержанием домашнего скота и птицы

1. Зона предназначена для размещения и функционирования индивидуальных жилых домов усадебного и коттеджного типов, состоящих преимущественно из одноквартирных отдельно стоящих жилых домов с приусадебными земельными участками, а также усадебных блокированных жилых домов (с количеством блоксекций не более десяти) с приквартирными земельными участками.

2. *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- для индивидуального жилищного строительства;
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- для ведения личного подсобного хозяйства;
- объекты гаражного назначения;

3.*Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- магазины;

4.*Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- обслуживание жилой застройки.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Вид разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков				Предельное количество надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	площадь, кв. м		размер, м				
	минимум	максимум	минимум	максимум			
Для индивидуального жилищного строительства	800*	1500	14	100	3	3	20
Для ведения личного подсобного хозяйства	800*	3000	14	100	3	3	20
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	400*	3000	30	100	4	3	30
Среднеэтажная жилая застройка	1400*	5700	30	120	5	6	40
Объекты гаражного назначения	18	120	3	40	2	3	60
Магазины	200	8000	14	100	3	3	60
Бытовое обслуживание	200	8000	14	100	3	3	60

* или менее, по фактической площади земельного участка, если он находится в сложившейся существующей застройке, и нет возможности изменения его площади в сторону увеличения.

Статья 23. Градостроительные регламенты на территориях общественно-деловых зон

Общественно-деловые зоны (код зон – ОД) предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов дошкольного, школьного, среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. Кроме того, в общественно-деловых зонах могут размещаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные (многоярусные) гаражи.

ОД-1 – Зона общественного использования объектов капитального строительства

1. Зона общественного использования объектов капитального строительства ОД-1 предназначена для размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых социальных и духовных потребностей человека, а также необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2. *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- социальное обслуживание;
- бытовое обслуживание;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- стационарное медицинское обслуживание;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- среднее и высшее профессиональное образование;
- культурное развитие;
- историко-культурная деятельность;
- религиозное использование;
- общественное управление;
- обеспечение научной деятельности;
- амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- приюты для животных;
- деловое управление;
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);
- рынки;
- магазины;
- банковская и страховая деятельность;
- общественное питание;
- гостиничное обслуживание;

3. *Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- отсутствуют;

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- коммунальное обслуживание;
- обслуживание автотранспорта;
- спорт.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Учреждения и предприятия обслуживания населения на территориях малоэтажной жилой застройки следует проектировать в соответствии с расчетом числа и вместимости учреждений и предприятий обслуживания исходя из необходимости удовлетворения потребностей различных социально-демографических групп населения.

Для инвалидов необходимо обеспечить возможность подъезда, в том числе на инвалидных колясках, к общественным зданиям и предприятиям обслуживания.

Для организации обслуживания на территориях малоэтажной жилой застройки допускается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности, встроенными или пристроенными к жилым зданиям с размещением преимущественно в первом и цокольном этажах и устройством изолированных от жилых частей здания входов. Размещение дошкольных организаций у цокольных этажах не допускается.

Общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м^2.

Наименование предельного параметра	Значение
Минимальная площадь земельного участка, м^2	200
Максимальная площадь земельного участка, м^2	60000
Минимальный размер земельного участка, м	14
Максимальный размер земельного участка, м	400
Предельное количество этажей	4
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60
Минимальные отступы от границ земельного участка, м	3

Статья 24. Градостроительные регламенты зоны инженерной, транспортной инфраструктур, связи и энергообеспечения

Зоны инженерной, транспортной инфраструктур, связи и энергообеспечения (код зон - ИТИ) предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта и связи.

ИТИ – 1 - Зона объектов автомобильного транспорта

1. Выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов автомобильного транспорта.

2. *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

– автомобильный транспорт;

3. *Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

– объекты придорожного сервиса;

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

– обслуживание автотранспорта.

ИТИ – 2 – Зона объектов инженерного обеспечения

1. Зона ИТИ – 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов энергоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

2. *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

– коммунальное обслуживание;

3. *Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

– отсутствуют;

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

– автомобильный транспорт;

– обслуживание автотранспорта;
– общественное питание;
– магазины.

Предельные параметры для зоны инженерной, транспортной инфраструктур, связи и энергообеспечения

Наименование предельного параметра	**Значение**
Минимальная площадь земельного участка, м^2	400
Максимальная площадь земельного участка, м^2	1200000
Минимальный размер земельного участка, м	15
Максимальный размер земельного участка, м	1200
Предельное количество этажей	3
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60
Минимальное расстояние от границы земельного участка до основного строения, м	3

Статья 25. Градостроительные регламенты зоны рекреационного назначения

Зоны рекреационного назначения (код зоны - Р) предназначены для:

1) сохранения существующего природного ландшафта, зелёных массивов, создание на этих условиях комфортного использования лесных территорий, скверов, парков, бульваров;

2) сохранения и обустройство зон активного отдыха на водных объектах;

3) сохранения существующего природного ландшафта на пойменных территориях для создания на этих условиях комфортного посещения таких территорий;

4) сохранения и развитие территорий предназначенных для занятий физической культурой и спортом в рекреационных зонах, а также - отдыха.

Р – 2 – Зона естественных природных ландшафтов

1. Зона предназначена для сохранения существующего природного ландшафта, зелёных массивов, и создания на этих условиях комфортного посещения данных территорий.

2. *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*
– отдых (рекреация);
– спорт;
– природно-познавательный туризм;
– туристическое обслуживание;
– охота и рыбалка;
– причалы для маломерных судов;
– поля для гольфа или конных прогулок;

3. *Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*
- отсутствуют;

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*
- развлечения;
- магазины;
- общественное питание.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Наименование предельного параметра	**Значение**
Минимальная площадь земельного участка, м^2	100
Максимальная площадь земельного участка, м^2	6000
Минимальный размер земельного участка, м	2
Максимальный размер земельного участка, м	100
Предельное количество этажей	3
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	5
Минимальное расстояние от границы земельного участка до строения, сооружения, м	3

Статья 26. Градостроительные регламенты на территориях производственных и коммунально-складских зон

Производственные, коммунально-складские (код зоны - ПК) предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов.

ПК - 3 - Зона размещения промышленных, коммунальных и складских объектов IV-V класса вредности (СЗЗ 50-100 м)

1. Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV-V класса вредности, 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.

2. *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- тяжелая промышленность;
- легкая промышленность;
- фармацевтическая промышленность;
- пищевая промышленность;
- нефтехимическая промышленность;
- строительная промышленность;
- склады;
- целлюлозно-бумажная промышленность;

3. *Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- предпринимательство;
- коммунальное обслуживание;

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- автомобильный транспорт.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Наименование предельного параметра	**Значение**
Минимальная площадь земельного участка, м^2	400
Максимальная площадь земельного участка, м^2	8600000
Минимальный размер земельного участка, м	14
Максимальный размер земельного участка, м	3800
Предельное количество этажей	4
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	80
Минимальное расстояние от границы земельного участка до строения, сооружения, м	3

Статья 27. Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственного использования

Зоны сельскохозяйственного использования (код зоны - СХ) включают в себя зоны сельскохозяйственных угодий, а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства и личного подсобного хозяйства.

Санитарная классификация сельскохозяйственных предприятий, производств и объектов, с технологическими процессами, являющимися источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, и размеры санитарно-защитных зон для них устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Временное сокращение объёма производства не является основанием к пересмотру принятой величины санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой его мощности.

СХ-1 - Зона размещения сельскохозяйственных предприятий и объектов сельскохозяйственного назначения

1. Зона СХ - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования сельскохозяйственных зданий, строений, сооружений и их комплексов IV - V классов вредности, деятельность которых связана с наличием на их территориях шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Для объектов и их комплексов IV и V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения допускается некоторый спектр коммерческих услуг, сопровождающих сельскохозяйственную производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Для объектов и их комплексов IV и V класса вредности настоящими Правилами установлены следующие регламенты:

2. *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- сельскохозяйственное использование;
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- обеспечение сельскохозяйственного производства;

– животноводство;
– птицеводство;

3. *Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*
– производственная деятельность;
– для ведения личного подсобного хозяйства;

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*
– коммунальное обслуживание;
– автомобильный транспорт.

СХ-2 - Зона сельскохозяйственного использования

1. Зона СХ-2 предназначена для сохранения и развития сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи и прочие, а также многолетних насаждений (садов, ягодников питомников и т.п.), обеспечивающие их инфраструктуру, предотвращение их занятия другими видами деятельности, ведения личного подсобного хозяйства до изменения вида их использования.

2. *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*
– сельскохозяйственное использование;
– обеспечение сельскохозяйственного производства;

3. *Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*
– для ведения личного подсобного хозяйства;
– предпринимательство;

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*
– коммунальное обслуживание;
– автомобильный транспорт.

СХ-4 - Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения

Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральным законодательством.

СХ-5 - Зона лесных насаждений в составе земель сельскохозяйственного назначения

Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Использование земельных участков, для которых градостроительные

регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральным законодательством.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Вид разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков				Предельное количество надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	площадь, кв. м		размер, м				
	минимум	максимум	минимум	максимум			
Сельскохозяйственное использование	50000	400000	50	1200	3	3	20
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	200	400000	14	1200	3	3	60
Обеспечение сельскохозяйственного производства	18	400000	3	1200	3	3	60
Животноводство	50000	400000	50	1200	3	3	20
Птицеводство	50000	400000	50	1200	3	3	20
Для ведения личного подсобного хозяйства	800	3000	14	100	3	3	20
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	500	3000	10	300	не установлен	не установлен	не установлен
Ведение огородничества	500	1000	10	100	не установлен	не установлен	не установлен
Ведение дачного хозяйства	600	3000	14	100	3	3	20
Магазины	200	8000	14	100	3	3	60
Предпринимательство	200	8000	14	100	3	3	60

Статья 28. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения

Зоны специального назначения (код зоны - СН) предназначены для размещения территорий занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, режимными объектами, свалками бытовых и производственных отходов, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

СН – 1 - Зона, занятая кладбищами, скотомогильниками, мемориальными парками

1. Зона СН – 1 выделена для обеспечения правовых условий использования территорий, занятых кладбищами, скотомогильниками, мемориальными парками. В указанной зоне разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией таких объектов.

2. *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- ритуальная деятельность;
- специальная деятельность;

3. *Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- религиозное использование;

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- отсутствуют.

СН – 2 - Зона размещения сельских свалок и пунктов приема бытовых отходов

1. Зона СН – 2 выделена для размещения сельских свалок и пунктов приема бытовых отходов. В указанных зонах разрешается размещение зданий, строений, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией таких объектов.

2. *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- специальная деятельность;

3. *Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- отсутствуют;

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- отсутствуют.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Вид разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков				Предельное количество надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Максимальный процент застройки в границах земельного
	площадь, кв. м		размер, м				
	минимум	максимум	минимум	максимум			

							участка, %
Ритуальная деятельность	2000	40000	14	100	3	6	5
Специальная деятельность	7500	40000	14	100	3	6	5
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	25000	150000	60	500	3	20	60

Статья 29. Зона земель лесного фонда

ЛФ - 1 - Зона земель лесного фонда

В соответствии с ч. 6 - 7 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент не устанавливается для земель лесного фонда и использование земельных участков в составе земель лесного фонда определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти и уполномоченными органами исполнительной власти Амурской области в соответствии с Лесным и Земельным кодексами РФ.

Глава 7. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории Климоуцевского сельского поселения

Статья 30. Виды зон градостроительных ограничений

1. К видам зон действия градостроительных ограничений, границы которых отображаются на карте градостроительного зонирования населенного пункта, относятся:

1) зоны с особыми условиями использования территорий (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные зоны, охранные зоны и зоны влияния объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; водоохранные зоны и др.), устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) зоны действия опасных природных или техногенных процессов (затопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические и другие процессы);

3) зоны действия публичных сервитутов;

4) зоны особо охраняемых природных территорий.

2. Границы зон действия градостроительных ограничений отображаются на карте градостроительного зонирования на основании установленных законодательством Российской Федерации нормативных требований, а также утвержденных в установленном порядке уполномоченными государственными органами проектов зон градостроительных ограничений.

3. Ограничения прав по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательны для исполнения и соблюдения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования.

2. Территории общего пользования

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, береговые полосы водных объектов общего пользования);

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации (ст.85.п 12 Земельного кодекса).

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, которые относятся к территориям общего пользования.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Амурской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральным законодательством.

Статья 31. Градостроительные регламенты зон с особыми условиями использования территорий Климоуцевского сельского поселения

Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают зоны действия других регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий. Границы территорий с особыми условиями использования устанавливаются соответствующими линиями градостроительного регулирования, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования.

Ограничения распространяются на участки строительства и реконструкции сельских объектов в случаях, когда вновь возводимый, реконструируемый объект расположен непосредственно в одной или нескольких из вышеперечисленных зон.

В случае размещения объекта на территории зон с особыми условиями использования разрешительная документация должна согласовываться с соответствующими органами контроля и надзора в установленном законом порядке. Установление зон не влечет за собой изъятие земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, обозначенных на картах настоящих Правил, определяется ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

– виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

– условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

Виды зон с особыми условиями использования территории в границах Климоуцевского сельского поселения Свободненского района Амурской области

виды зон	разновидности видов зон	нормативно-правовое основание
1	2	3
Охранные зоны	охранные зоны объектов электросетевого хозяйства	Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02. 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
	охранные зоны объектов системы газоснабжения	Федеральный закон от 31.03.1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»; Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»
	охранные зоны тепловых сетей	Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»
	охранные зоны магистральных трубопроводов	Правила охраны магистральных трубопроводов, утвержденные Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992г. № 9; Правила технической эксплуатации магистральных нефтепроводов, утвержденные Миннефтепромом СССР 14.12.1978
	охранные зоны канализационных систем и сооружений	МДК 3-02.2001. Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации
	придорожные полосы автомобильных дорог	Приказ Минтранса №4 от 13.01.2010 г. «Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения»; Постановление Правительства Амурской области от 30 декабря 2011 г. N 984 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Амурской области»
	охранные зоны государственных природных заповедников, национальных парков, природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов	Федеральный закон от 14.03.1995г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»
Водоохранные зоны	водоохранные зоны рек, ручьев	Водный кодекс Российской Федерации
	водоохранные зоны озер, водохранилищ	
	прибрежная защитная полоса	
Зоны санитарной охраны	зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения	СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»
Санитарно-защитные зоны промышленных объектов	санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов I-V классов вредности	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

Иные зоны	зеленые зоны, лесопарковые зоны	Постановления Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2009 г. № 1007 «Об утверждении положения об определении функциональных зон в лесопарковых зонах, площади и границ лесопарковых зон, зелёных зон»
	зоны охраняемых объектов	Постановление Правительства Российской Федерации от 20.06.2006г. № 384 «Об утверждении Правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»

Статья 32. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов

1. Зона действия опасных природных и техногенных процессов (зона затопления паводковыми водами, зона подтопления) отображается в соответствии с информационными данными уполномоченных органов исполнительной власти. Использование потенциально опасных территорий осуществляется после обеспечения условий безопасности.

2. Зоны воздействия вероятных чрезвычайных ситуаций определяются отдельным проектом для каждого потенциально опасного объекта в соответствии с действующим федеральным законодательством, строительными нормами и правилами, методическими рекомендациями.

Статья 33. Зоны действия публичных сервитутов

1. Публичные сервитуты – ограничения прав использования устанавливаются постановлением главы сельского поселения применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, в целях обеспечения общественных нужд (проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения: линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации, охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проекте межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного реестра недвижимости.

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

4. Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен, путем принятия постановления главы сельского поселения об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

5. Публичные сервитуты (сервитуты) подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

ЧАСТЬ III. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КЛИМОУЦЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СВОБОДНЕНСКОГО РАЙОНА АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Глава 8. Регулирование землепользования и застройки на территории Климоуцевского сельского поселения

Статья 34. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории Климоуцевского сельского поселения

1. Предоставление в собственность земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности осуществляется без предварительного согласования места размещения объектов с применением процедуры торгов (конкурсов, аукционов) (далее – торги) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством, настоящими Правилами, документацией по планировке территории сельского поселения.

2. Торги не проводятся при предоставлении земельных участков для строительства объектов местного значения, размещение которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд (объекты электроснабжения, газоснабжения, тепло- и водоснабжения, автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные, инженерные сооружения местного значения в границах территории сельского поселения).

3. Торги проводятся по инициативе администрации сельского поселения либо на основании заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства.

4. Предоставление земельного участка для строительства объектов капитального строительства включает в себя следующие стадии:

– формирование земельного участка;

– принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;

– организация и проведение торгов;

– подведение и оформление результатов торгов;

– заключение договора купли–продажи или договора аренды земельного участка;

– государственная регистрация права собственности или аренды на земельный участок.

5. Земельный участок считается сформированным, если:

– проведена градостроительная подготовка земельного участка, результатом которой является градостроительный план земельного участка;

– проведены землеустроительные работы по межеванию земельного участка и установлены его границы на местности;

– проведены работы по постановке земельного участка на государственный кадастровый учет с выдачей кадастрового плана земельного участка.

6. Организацию и проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка осуществляет специально уполномоченный орган администрации сельского поселения либо специализированная организация, действующая на основании договора, заключенного с администрацией сельского поселения.

7. Протокол о результатах торгов является основанием для:

– заключения договора купли–продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

– заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

8. В случае если торги признаны не состоявшимися по причине поступления заявок менее чем от двух участников, организатор торгов заключает договор купли-продажи или договор аренды выставленного на торги земельного участка с единственным участником торгов по начальной цене торгов.

Статья 35. Публичные сервитуты

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

2. Публичный сервитут устанавливается администрацией сельского поселения в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, с учетом градостроительной документации, правил землепользования и застройки.

3. Права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

4. Публичные сервитуты устанавливаются для:

– прохода или проезда через земельный участок;

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

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

– проведения дренажных работ на земельном участке;

– забора воды и водопоя;

– прогона скота через земельный участок;

– сенокоса или пастьбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;

– 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;

– временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

– свободного доступа к прибрежной полосе;

– иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.

5. Публичный сервитут может быть срочным или постоянным.

6. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

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

8. Глава сельского поселения принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

9. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии с Уставом Климоуцевского сельского поселения.

10. 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 главе сельского поселения.

11. Глава сельского поселения в течение 3-х дней со дня поступления рекомендаций Комиссии 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.

12. 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. Границы действия публичных сервитутов фиксируются на планах земельных участков.

13. Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременен) 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 счет инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

14. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определенного постановлением главы сельского поселения. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

15. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

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

17. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации сельского поселения соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

18. В случаях, 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 сельского поселения убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

Статья 36. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд

1. Земельные участки на территории муниципального образования, границы которых определены в документах территориального планирования, для размещения объектов капитального строительства местного значения резервируются для муниципальных нужд.

2. В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации предоставление зарезервированных земельных участков в собственность граждан и юридических лиц не допускается.

3. Земельные участки, находящиеся в собственности физических или юридических лиц и зарезервированные для муниципальных нужд, а также объекты капитального строительства расположенные на указанных земельных участках подлежат изъятию (в том числе путем выкупа) в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

4. Решения о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд принимаются депутатами муниципального комитета сельского поселения.

5. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством и постановлением Правительства Российской Федерации от 22. 07.2008г. № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд».

Статья 37. Основные принципы организации застройки территории сельского поселения

1. Планировочная организация и застройка территории сельского поселения должны отвечать требованиям создания благоприятной среды, способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природного и техногенного воздействия.

2. Для создания благоприятной среды проживания необходимо:

– обеспечивать эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, заложенных в документации по планировке территории;

– обеспечить сохранение природной среды и имеющихся объектов историко-культурного наследия;

– использовать, в том числе в новой застройке, архитектурно–планировочные приемы, наиболее соответствующие социально–гигиеническим параметрам;

– обеспечивать инвалидам условия для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения.

3. Застройка территории сельского поселения должна осуществляться в соответствии с действующими нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности и градостроительными регламентами, обязательными для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

4. При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо соблюдать красные линии, иные линии регулирования застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение красных линий влечет за собой наступление административной или уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

5. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, линейных сооружений и объектов, элементов благоустройства территории поселений, должно осуществляться в соответствии с проектной документацией, подготовленной, согласованной, прошедшей государственную экспертизу и утвержденной заказчиком. Основанием для выдачи разрешения на строительство служит проектная документация, градостроительный план

земельного участка, а также наличие права собственности, аренды или постоянного (бессрочного) пользования на застраиваемый земельный участок.

6. Виды объектов капитального строительства, при строительстве которых проектная документация может не подготавливаться, а также когда выдача разрешения на строительство не требуется, устанавливаются законодательством о градостроительной деятельности.

7. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

8. До начала строительства жилых домов и общественных зданий должны осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих инженерных коммуникаций.

9. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства (проезды, подходы, озеленение, наружное освещение и т.п.), исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.

10. Объем и качество законченного строительством объекта, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

11. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика либо лицо, осуществляющее ведение строительных работ.

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения, характеризующие участок строительства, существующие и проектируемые здания и сооружения, отчеты об инженерных изысканиях, копии разделов проектной документации, копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

Статья 38. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территории сельского поселения обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

Статья 39. Проектная документация объекта капитального строительства

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. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации,

предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно–строительное проектирование и имеющим соответствующий допуск на выполнение проектных работ.

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

4. Состав проектной документации, требования к содержанию ее разделов применительно к различным видам объектов капитального строительства, а также порядок подготовки проектной документации устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Статья 40. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации

1. Проектная документация представляется на государственную экспертизу в объеме, необходимом для оценки проектных решений в части обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности возводимых зданий и сооружений, соответствия утвержденной градостроительной документации и техническим регламентам.

2. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается заказчиком.

3. Утвержденная проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство.

Статья 41. Выдача разрешения на строительство

1. Разрешения на строительство в Амурской области выдаются в соответствии с требованиями, установленными статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. На земельных участках, расположенных на территории Климоуцевского сельского поселения, разрешение на строительство выдается администрацией Климоуцевского сельского поселения, за исключением случаев размещения объектов:

– федерального и регионального значения, при размещении которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных нужд;

– на земельных участках, занятых линейными объектами федерального и регионального значения;

– на земельных участках объектов культурного наследия федерального и регионального значения;

– на земельных участках, на которых не устанавливается градостроительный регламент, перечень п. 6 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

– строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

– строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

– строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

– изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасно-

сти и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

– строительства объектов инженерной инфраструктуры в границах земельного участка, предоставленного для строительства объекта капитального строительства.

4. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

Статья 42. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод в эксплуатацию объектов осуществляется органом, выдавшим разрешение на строительство в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества. Состав таких сведений должен соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Статья 43. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора

1. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора регулируется статьями 52, 53, 54 Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

Глава 9. Заключительные положения

Статья 44. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

2. В течение 14 дней со дня принятия настоящие Правила подлежат размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

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

Статья 45. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации

На основании утвержденных Правил администрация Климоуцевского сельского поселения Свободненского района Амурской области вправе принимать решения о:

– приведении в соответствие с настоящими Правилами утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

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