

Департамент строительства, ЖКХ и транспорта Белгородской области

Государственное унитарное предприятие Белгородской области

«Белгородоблпроект»

308800, г. Белгород, Белгородский пр., д. 85-А,

тел. 32-17-76, тел./факс 35-61-78

«Утверждаю»

Директор ГУП

«Белгородоблпроект»

_____ А.В.Дроздов

« » _____ 2010 г.

«Правила землепользования и застройки с картой градостроительного зонирования территории Новоалександровского сельского поселения Ровеньского района Белгородской области»

Пояснительная записка

Муниципальный заказчик – Администрация Ровеньского района

Заказ № ГП 2010-26

Главный инженер ГУП «Белгородоблпроект»

Шишкин А.Ю.

Главный архитектор проекта

Никифоров В.Г.

Главный инженер проекта

Сергеев А.Ф.

Белгород 2010 г.

Содержание

Введение

.....7

Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила

.....9

Глава 1. Общие положения

.....9

Статья 1. Основные понятия, использованные в Правилах

.....9

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.....15

Статья 3. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории, утвержденной в установленном порядке до введения в действие Правил.....17

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке17

Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение22

Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил24

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам24

Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам25

Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки26

Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях26

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке при Главе администрации Новоалександровского сельского поселения27

Глава 4. Положения о порядке градостроительной подготовки территорий и формирование земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам30

Статья 10. Принципы градостроительной подготовки территорий и территорий предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции	30
Статья 11. Виды процедур градостроительной подготовки территорий	34
Статья 12. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства	34
Статья 13. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе Администрации Новоалександровского сельского поселения	37
Статья 14. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства	39
Статья 15. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также Администрации Новоалександровского сельского поселения	40
Статья 16. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей	42
Статья 17. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе Администрации Новоалександровского сельского поселения	44
Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства	45
Статья 19. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального	

строительства, предназначенных для обслуживания населения	48
Статья 20. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции	49
Глава 5. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории	53
Статья 21. Общие положения о планировке территории	53
Статья 22. Градостроительные планы земельных участков	55
Глава 6. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	57
Статья 23. Особенности предоставления земельных участков	57
Статья 24. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям	57
Статья 25. Особенности предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием	59
Статья 26. Особенности согласования выбора земельных участков для размещения временных объектов	60
Статья 27. Самовольное возведение зданий, строений и сооружений	60
Глава 7. Публичные слушания	61
Статья 28. Общие положения о публичных слушаниях	61
Статья 29. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности	63
Статья 30. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила	65
Статья 31. Особенности проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории	69

Глава 8. Положения об изъятии земельных участков, о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов	75
Статья 32. Градостроительные основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд	75
Статья 33. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд	76
Статья 34. Условия установления публичных сервитутов	77
Статья 35. Ограничения использования земельных участков, связанных с нахождением их в зонах с особым режимом	77
Глава 9. Строительные изменения недвижимости	78
Статья 36. Право на строительные изменения недвижимости, основание для его реализации и виды строительных изменений недвижимости.....	78
Статья 37. Подготовка проектной документации.....	79
Статья 38. Порядок размещения инженерных коммуникаций	83
Статья 39. Порядок и основание выдачи разрешения на производство земляных работ	83
Статья 40. Выдача разрешений на строительство	86
Статья 41. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства	90
Статья 42. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.	94
Глава 10. Положения о внесении изменений в Правила	96
Статья 43. Действие Правил по отношению к генеральному плану Новоалександровского сельского поселения, документации по планировке территории	96
Статья 44. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила	96

Статья	45.	Внесение	изменений	в	Правила		
.....						98	
Глава 11. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил							99
Статья	46.	Контроль	за	использованием	объектов	недвижимости	
.....						99	
Статья	47.	Ответственность	за	нарушение	Правил		
.....						99	

ЧАСТЬ II. Картографические документы и градостроительные

регламенты.....	
.....	100

Глава	12.	Карта	(схема)	градостроительного
зонирования.....				
.....				
				100

Статья 48.	Виды территориальных зон по основному функциональному зонированию.	
Схема	строительных	
ограничений.....		
.....		100

Статья 49.	Карта градостроительного зонирования. Основной чертеж. Схема	
расположения	природоохранных	объектов
и	объектов	культурного
наследия.....		
.....		103

Статья 50.	Карта градостроительного зонирования. Зоны инженерной и транспортной	
инфраструктуры.....		
.....		106

Глава 13. Градостроительные регламенты: общие	
положения.....	107

Статья	51.	Понятия	градостроительного
регламента.....			
.....			
			107

Статья 52.	Разрешенные основные виды	
деятельности.....		
.....		107

Статья 53.	Разрешенные вспомогательные виды	
деятельности.....		
.....		108

Статья 54.	Основные и вспомогательные разрешенные виды деятельности (виды	
использования	земельных	участков)
по	территориальным	зонам
в	Новоалександровском	сельском
поселении		
.....		
...109		

Статья 55. Условно разрешенные виды деятельности.....	125
Статья 56. Предоставление земельных участков застройщикам.....	125
Статья 57. Регламент разрешенных видов деятельности на территориях сложившейся застройки.....	125
Статья 58. Регулирование застройки и видов деятельности на территории со сложившейся структурой видов использования земельных участков.....	125
Статья 59. Разрешенные виды деятельности на свободных территориях.....	126
Статья 60. Разрешенные виды деятельности на территориях со сложившейся структурой использования земельных участков.....	126
Статья 61. Корректурa схемы зонирования.....	126
Статья 62. Санитарно-защитные зоны в схеме зонирования.....	126
Глава 14. Градостроительный регламент: требования и параметры застройки.....	127
Статья 63. Состав требований и параметров застройки. Назначение и использование.....	127
 Раздел 1. Параметры застройки жилых зон.....	128
Статья 64. Параметры застройки в зонах коттеджной и усадебной застройки.....	129
Статья 63. Требования и параметры застройки в зоне садоводческих объединений граждан.....	130
 Раздел 2. Требования и параметры застройки производственных зон.....	129

Статья 66. Требования и параметры застройки промузла и промпредприятия.....129

Статья 67. Плотность застройки площадки промышленного предприятия.....130

Раздел 3. Параметры застройки важнейших объектов сельского и районного значения в общественно-деловых

зонах.....130

Статья 68. Параметры застройки больничных стационаров.....130

Статья 69. Застройка храмовых комплексов.....131

Раздел 4. Требования и параметры застройки зоны транспортной и инженерной инфраструктуры.....

.....132

Статья 70. Правила организации и застройки территорий постоянного хранения автомобильного

транспорта.....
.....132

Статья 71. Временное хранение автомобильного транспорта.....132

Статья 72. Земельные участки гаражей и открытых автостоянок.....133

Статья 73. Станции технического обслуживания автотранспорта.....133

Статья 74. Автозаправочные станции.....133

Раздел 5. Правила и параметры застройки рекреационной зоны.....133

Статья 75. Параметры застройки и обустройства парков.....133

Раздел 6. Требования и параметры застройки зоны специального назначения.....

.....134

Статья 76. Требования и параметры организации комплексов похоронного назначения.....	
.....	134
Статья 77. Требования к устройству и содержанию полигонов твердых бытовых отходов.....	
.....	135

Введение

Правила землепользования и застройки Новоалександровского сельского поселения (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, 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 (субъекта Российской Федерации), Уставом Новоалександровского сельского поселения, генеральным планом Новоалександровского сельского поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Новоалександровского сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила застройки и землепользования Новоалександровского сельского поселения разработаны в целях:

- Обеспечения устойчивого развития сельских муниципальных территорий, сохранения и восстановления окружающей среды и объектов культурного наследия;
- Создания условий для планировочного развития сельского поселения в соответствии с утвержденным генеральным планом;
- Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- Создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Правила землепользования и застройки включают:

- 1) Порядок изменения Правил и внесение в них изменений, в том числе:
 - Порядок деятельности органов местного самоуправления по регулированию застройки и землепользования;
 - Порядок деятельности физических и юридических лиц по изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- Порядок деятельности органов местного самоуправления по подготовке документации по планировке территории;
- Порядок внесения изменений в правила застройки и землепользования;
- Порядок регулирования иных вопросов застройки и землепользования.

2. Карту (схему) градостроительного зонирования.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. При этом соблюдается требование принадлежности каждого земельного участка только одной территориальной зоне с индивидуальным номером участка.

Границы территориальных зон проведены по красным линиям кварталов и предприятий, а также по естественным линиям природных объектов и по границам различных земельных участков.

Карта градостроительного зонирования территории Новоалександровского сельского поселения основывается на аналогичной схеме функционального зонирования, разработанной в составе Генерального плана Новоалександровского сельского поселения, с детализацией по видам территориальных зон, отличающихся друг от друга градостроительным регламентом.

Проект разработан отделом градостроительного проектирования «ГУП Белгородоблпроект».

В разработке проекта участвовал авторский коллектив в составе:

- В.Г. Никифоров – главный архитектор проекта;
- М.М. Исламов – руководитель группы;
- А.Ф. Сергеев – главный инженер проекта;
- И.В. Никифорова – архитектор;
- М.М. Мухсиева – архитектор;
- Н.А. Дроздов – инженер.

Состав графических материалов:

- Карта градостроительного зонирования. Основной чертеж. Схема расположения природоохранных объектов и объектов культурного наследия. М 1:10000
- Карта градостроительного зонирования. Виды территориальных зон по основному функциональному зонированию и схема строительных ограничений. М 1:10000

- Карта градостроительного зонирования. Карта транспортной и инженерной инфраструктуры. М 1:10000

Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, использованные в Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующих значениях:

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

- **виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 52 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

- **водоохранная зона** – территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

- **вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 53 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

- **высота здания, строения, сооружения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

- **градостроительная подготовка для обеспечения реконструкции объекта на ранее сформированном и предоставленном (приобретённом) земельном участке (градостроительная подготовка реконструкции объекта)** – осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка и при наличии кадастрового плана земельного участка подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основания для подготовки проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства – в случаях, когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований законодательства;

- **градостроительная подготовка территорий и земельных участков** – деятельность, включающая градостроительную подготовку территорий с выделением земельных участков для их формирования и предоставления, а также градостроительную подготовку для обеспечения реконструкции объектов на ранее сформированных и предоставленных (приобретённых) земельных участках;

- **градостроительная подготовка территорий с выделением для формирования земельных участков (градостроительная подготовка территорий)** – деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории с целью выделения для формирования земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и предоставления сформированных земельных участков (в том числе выделенных и сформированных в границах впервые образуемых элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, в границах территорий, в отношении которых подготавливаются решения о развитии застроенных территорий) в целях комплексного освоения территорий, строительства, развития застроенных территорий, возведения объектов на территориях общего пользования, а также для формирования земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях обеспечения перехода прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки многоквартирных домов собственникам помещений в таких домах;

- **градостроительное зонирование** – зонирование территории Новоалександровского сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

- **градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки территории из состава земель, находящихся в государственной или

муниципальной собственности, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

- **градостроительный регламент** – устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные проектом зон охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитными, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий;

- **жилой дом блокированной застройки** – жилой дом не выше трех этажей, состоящий из нескольких блоков (не более десяти), каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

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

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

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

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

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

- **изменение недвижимости** – изменение вида (видов) использования земельного участка или объектов капитального строительства на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции или сноса существующих объектов капитального строительства;

- **инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование села;

- **коэффициент строительного использования земельного участка** – вид градостроительного регламента (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади всех объектов капитального строительства на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь объектов капитального строительства, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

- **красные линии** – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки территории и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные, другие объекты и территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц), границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

- **линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, объектов капитального строительства;

- **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 в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения объектов капитального строительства;

- **максимальный процент застройки участка** – элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах показатель, устанавливающий, какая максимальная часть площади каждого

земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

- **многоквартирный жилой дом** – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

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

- **объекты недвижимого имущества (недвижимость)** – земельные участки, здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства;

- **основные виды разрешённого использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в статье 52 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

- **подрядчик** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

- **прибрежная защитная полоса** – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

- **проектная документация** – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

- **публичный сервитут** – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, муниципальным правовым актом с учетом результатов общественных слушаний, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

- **разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного

участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Белгородской области;

- **разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

- **разрешенное использование недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

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

- **строительные изменения недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

- **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, скверы, бульвары);

- **технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

- **условно разрешённые виды использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 52 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определённом статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

Федерации и статьёй 36 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

- **частный сервитут** – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

- **этажность здания** – количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) и цокольного этажа – в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее, чем на 2 метра;

- **этап строительства** – строительство или реконструкция объекта капитального строительства из числа объектов капитального строительства, планируемых к строительству, реконструкции на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных объектов капитального строительства на этом земельном участке), а также строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства).

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в Новоалександровском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании в целях создания условий для устойчивого развития Новоалександровского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершаемых строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

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

- создание условий для реализации планов и программ развития сельского поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий в целях планировки территорий Новоалександровского сельского поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей объектов недвижимости и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;
- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам сельского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в установленных случаях;
- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц;
- создание условий для устойчивого развития территории Новоалександровского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;
- установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;
- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту генерального плана);
- подготовке градостроительных оснований для принятия, в соответствии с законодательством, решений о резервировании земель и изъятии земельных участков для муниципальных нужд, установления публичных сервитутов;
- согласованию проектной документации;
- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов.

4. Настоящие Правила применяются наряду:

- с техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

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

5. Настоящие Правила состоят из преамбулы, разделов 1, 2 и 3.

6. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулируемыми и контролирующими градостроительную деятельность на территории Новоалександровского сельского поселения.

Статья 3. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории, утвержденной в установленном порядке до введения в действие Правил

1. Со дня вступления в силу настоящих Правил документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке до введения в действие Правил, действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Внесение изменений в генеральный план, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Белгородской области) применительно к территории Новоалександровского сельского поселения, внесение изменений в такие документы, изменения в документацию по планировке территории, утвержденную до вступления в силу настоящих Правил, утверждение документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Белгородской области) не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Администрация Новоалександровского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации Правил;
- размещения Правил на официальном сайте Ровеньского района в сети Интернет;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в отделе архитектуры Администрации Ровеньского района, иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки в Новоалександровском сельском поселении;

- обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Стоимость указанных услуг определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в указанные документы и документацию.

3. После вступления в силу настоящих Правил Глава Администрации Новоалександровского сельского поселения по представлению заключений отдела архитектуры Администрации Ровеньского района, вправе принимать решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план с учетом настоящих Правил;

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

- подготовке 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, списков видов разрешенного использования недвижимости, состава и значений показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, включая Генеральный план Новоалександровского сельского поселения на период до 2025 года, утвержденным

(далее – генеральный план) и План реализации Генерального плана развития Новоалександровского сельского поселения (далее – план реализации генерального плана), документации по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все

расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также территорий памятников и ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме использования и содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются уполномоченными органами вне системы градостроительного зонирования в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- занятые линейными объектами, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами на основании их индивидуального целевого назначения;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами в соответствии с законодательством о недрах.

2. На картах в разделе II настоящих Правил выделены:

- 1) территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования территории Новоалександровского сельского поселения (глава 14);

- 2) зоны с особыми условиями использования территорий:

- зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия – статья 49;

- карта зон с особыми условиями использования территорий – статья 50;

- 3) основные территории общего пользования и земли, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются.

Помимо территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий, на картах в разделе 2 настоящих Правил выделены также основные территории и земли, на которые, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, не распространяется действие градостроительных регламентов, а также применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

3. На карте градостроительного зонирования территории Новоалександровского сельского поселения (глава 13) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным

параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (глава 13 ст. 51-53).

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. В случаях когда в пределах элементов планировочной структуры не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

- производятся с учетом установленных границ территориальных зон;
- являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные вторым абзацем настоящего пункта.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требований о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам Новоалександровского сельского поселения;
- границам районов;

- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4. На карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 63.1) отображаются границы зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, иными документами в части границ таких зон.

В настоящие Правила включается описание ограничений, определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 63.1). Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

- сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим объектам капитального строительства) планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства;

- требованиям к оформлению фасадов вновь создаваемых, реконструируемых, ремонтируемых объектов капитального строительства в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

5. На картах зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статья 63.1) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование объектов недвижимости в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 63.2 настоящих Правил.

6. К объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах статей 63.1, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам главой 15, применяются с учетом ограничений, описание которых определяется утверждённым проектом зон охраны объектов культурного наследия и содержится в статье 63.1 настоящих Правил.

7. Для каждого объекта недвижимости, расположенного в границах Новоалександровского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным главой 15 настоящих Правил – в случаях, когда на объект распространяется требование градостроительного регламента;

- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

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

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (глава 14 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается в порядке, установленном статьей 39

Градостроительного кодекса Российской Федерации. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент настоящих Правил после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний;

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

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках главы 14 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

9. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, вправе по своему усмотрению выбирать и изменять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемое в порядке, установленном статьей 36 настоящих Правил (за исключением случаев, случаев, установленных законодательством);

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой вид разрешенного использования не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в отдел архитектуры Администрации Ровеньского района. Порядок действий в указанных случаях определяется муниципальным правовым актом;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида

использования на условно разрешенный вид использования. В этих случаях применяются процедуры, установленные главой 9 настоящих Правил.

10. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины земельных участков;

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие “пятно застройки”, за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

- максимальный процент застройки участков;

- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек – существующих и которые могут быть построены дополнительно – к площади земельных участков);

- иные параметры.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории Новоалександровского сельского поселения.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

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

11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального

строительства в пределах территории одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

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

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до вступления в силу настоящих Правил муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (глава 14 настоящих Правил);

2) имеют вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (глава 14 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии со статьей 63.2 настоящих Правил;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота/этажность построек, максимальный процент застройки, коэффициент использования земельного участка) значений, установленных главой 13-14 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Использование объектов недвижимости, указанных в пункте 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьёй 7 настоящих Правил.

5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, использования самовольно занятых земельных участков регулируются земельным законодательством. Отношения по поводу самовольного строительства, использования самовольных построек регулируются гражданским законодательством.

Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, указанные в пунктах 3, 4 статьи 6 настоящих Правил, а также ставшие не соответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением, установленным федеральными законами и настоящими Правилами.

Исключение составляют не соответствующие одновременно настоящим Правилам и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) земельные участки и объекты капитального строительства, существование или использование которых опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения не соответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов их использования, строительных параметров, могут производиться только путем приведения их в соответствие с настоящими Правилами или уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, установленными настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 3 статьи 6 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Указанные в подпункте 3 пункта 3 статьи 6 настоящих Правил объекты капитального строительства, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основании разрешения на строительство, не увеличивают степень несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Изменение не соответствующего настоящим Правилам вида использования недвижимости на иной несоответствующий вид использования не допускается.

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

Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные муниципальные правовые акты регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в Администрацию Новоалександровского сельского поселения с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные, не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в пункте 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены:

- возведение строений капитального или некапитального характера (с ограниченным сроком использования) на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации и передаваемых в аренду на срок не более 5 лет;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных планов или частных намерений по землепользованию и застройке.

Объединение земельных участков в один земельный участок допускается при условии, если образуемый участок находится в одной территориальной зоне. Объединение земельных участков, расположенных в разных территориальных

зонах, осуществляется при условии проведения публичных слушаний об изменении настоящих Правил в части изменения границ территориальных зон.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для комплексного освоения в целях жилищного строительства или развития застроенных территорий), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований законодательства о градостроительной деятельности:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие самостоятельных подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

В указанных случаях контроль за соблюдением требований осуществляет отдел архитектуры Администрации Ровеньского района посредством проверки землеустроительной документации.

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке при Главе администрации Новоалександровского сельского поселения

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Главе администрации Новоалександровского сельского поселения и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления Главы администрации Новоалександровского сельского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми Главой администрации Новоалександровского сельского поселения.

2. Комиссия:

- обеспечивает рассмотрение проектов предложений о внесении изменений в настоящие Правила, подготавливаемых по инициативе органа местного самоуправления Новоалександровского сельского поселения, на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных главой 8 настоящих Правил;

- подготавливает Главе администрации Новоалександровского сельского поселения заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений Администрации Новоалександровского сельского поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Председателем Комиссии назначается заместитель Главы администрации Ровеньского района по вопросам капитального строительства и землепользования.

По должности в состав Комиссии входят руководители отраслевых (функциональных) органов Администрации Ровеньского района:

- Отдела архитектуры Администрации Ровеньского района;
- Территориальный отдел управления Роснедвижимости;
- отдел экономики;
- отдел по управлению имуществом;
- отдел экологии и природопользования;
- отдел по инвестициям;
- юридический отдел;
- отдел информационных технологий;
- отдел благоустройства;

В состав Комиссии включаются:

- глава администрации поселения;
 - депутат сельского совета;
 - лица, представляющие общественные интересы и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций.
- Данная группа лиц включает двух человек, рекомендованных администрацией сельского поселения.

В состав Комиссии могут включаться представители государственных органов контроля и надзора, исполнительных органов государственной власти Белгородской области, представители Законодательного Собрания Белгородской области.

Общая численность Комиссии определяется постановлением Главы Новоалександровского сельского поселения.

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

Секретарём Комиссии является сотрудник отдела архитектуры Администрации Ровеньского района.

При наличии информации о прямой или косвенной финансовой заинтересованности члена Комиссии в решении вопроса, о родственных отношениях члена Комиссии с заявителем по конкретному вопросу, такой член Комиссии решением Комиссии должен быть освобожден от участия в голосовании по соответствующему вопросу.

4. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя, при отсутствии обоих – член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

Итоги каждого заседания оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

5. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченный государственный орган в области охраны и использования объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Границы ведения государственного уполномоченного органа в области охраны и использования объектов культурного наследия в части указанного вида контроля определяются границами зон охраны объектов культурного наследия, отображенными на карте статьи 49 настоящих Правил.

Предметы осуществляемого указанным государственным уполномоченным органом контроля и согласований устанавливаются дифференцированно применительно к:

- 1) объектам, включенным в списки объектов культурного наследия;
- 2) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия;
- 3) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах регулирования застройки.

Предметами согласования по объектам, включенным в списки объектов культурного наследия, являются вопросы, определяющие их назначение и характеристики реставрации, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту в отдельности.

Предметами согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия, являются:

- 1) границы земельных участков – в случаях, относящихся к проектам межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий;
- 2) отступы построек от границ земельных участков, соблюдение линий регулирования застройки;
- 3) высота построек;
- 4) архитектурное решение фасадов.

Предметом согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия (включая свободные участки, предназначенные для новой застройки) и расположенные в зоне регулирования застройки, являются параметры проектируемых объектов.

Предметы согласований по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия, разрабатываются в составе проекта зон охраны памятников истории и культуры в форме численных значений и предписаний.

Государственный уполномоченный орган по охране и использованию объектов культурного наследия в установленных границах его ведения обеспечивает контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя путем участия в:

- 1) согласовании градостроительных планов земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия;
- 2) инспекциях на объектах культурного наследия, где производятся реставрационные работы;
- 3) комиссиях по приемке в эксплуатацию реставрированных объектов культурного наследия.

Глава 4. Положения о порядке градостроительной подготовки территорий и формирование земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам

Статья 10. Принципы градостроительной подготовки территорий и территорий предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции

1. Градостроительная подготовка территорий, земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) не разделенным на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, территориям посредством подготовки документации по планировке территории – проектов планировки, проектов межевания, результатом которых являются:

- градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении свободных от прав третьих лиц сформированных земельных участков;

- планы земельных участков в границах впервые образуемых элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов – для комплексного освоения в целях строительства;

2) ранее сформированным, прошедшим государственный кадастровый учет, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на свободные от прав третьих лиц земельные участки, подготовленные и сформированные из состава земель,

находящихся в государственной или муниципальной собственности, уполномоченными на то органами государственной власти или органами местного самоуправления;

- гражданского и земельного законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;

- жилищного и земельного законодательства – в случаях приобретения собственниками помещений в многоквартирном доме прав на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также иными муниципальными правовыми актами.

4. Органы местного самоуправления Ровеньского района распоряжаются земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в порядке, установленном законодательством.

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку в целях распоряжения земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных объектов капитального строительства (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих объектов капитального строительства, включая многоквартирные дома.

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

6. Из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 30 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории Новоалександровского сельского поселения (глава 13 настоящих Правил);

3) определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по канализованию, водо-, тепло-, электроснабжению и связи) и плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;

4) установлены границы земельного участка на местности;

5) произведен государственный кадастровый учет;

6) проведена процедура подготовки на торги.

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

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами;

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

8. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение), а также планы земельных участков в границах впервые образуемых кварталов, микрорайонов для их комплексного освоения в целях строительства.

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним – статьями 12, 13 настоящих Правил.

Утвержденный Главой Новоалександровского сельского поселения в составе проекта межевания территории градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном статьей 22 настоящих Правил.

Утвержденные Главой Новоалександровского сельского поселения градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним – статьями 21, 22 настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством, статьей 20 настоящих Правил, иными муниципальными правовыми актами.

9. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков, которые выдаются уполномоченному органу местного самоуправления Новоалександровского сельского поселения.

10. Земельные участки, выделяемые посредством планировки территории из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам, могут подготавливаться по инициативе и за счет средств:

- бюджета Новоалександровского сельского поселения;
- заинтересованных физических и юридических лиц.

11. Подготовленные и сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством.

Статья 11. Виды процедур градостроительной подготовки территорий

Градостроительная подготовка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Администрации Новоалександровского сельского поселения применительно к следующим случаям:

- 1) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;
- 2) градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;
- 3) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий;
- 4) градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- 5) градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) с целью комплексного освоения и строительства;
- 6) градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения.

Статья 12. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства

1. Лица, заинтересованные в выявлении в существующей застройке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства и в проведении за их

счет работ по градостроительной подготовке территорий обращаются в отдел архитектуры Администрации Ровеньского района с соответствующей заявкой.

Заявка составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом Администрации Ровеньского района.

В прилагаемых к заявке материалах должны содержаться:

- указание территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению свободного от прав третьих лиц земельного участка (в том числе в виде соответствующей схемы с обозначением земельного участка);

- запрос о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и представления на утверждение Главе Новоалександровского сельского поселения проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого в составе проекта планировки территории с проектом межевания территории либо проекта межевания территории в виде отдельного документа готов обеспечить заявитель.

2. Отдел архитектуры Администрации Ровеньского района в течение 2 рабочих дней проверяет заявку на соответствие установленным требованиям и регистрирует её – в случае соответствия заявки установленным требованиям. В ином случае заявка не регистрируется и возвращается заявителю на доработку. В течение 7 рабочих дней со дня регистрации заявки Отдел архитектуры Администрации Ровеньского района подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

- 1) указание о возможности или невозможности выделения земельного участка – о наличии свободного от прав третьих лиц земельного участка на соответствующей территории;

- 2) в случае возможности выделения земельного участка:

- решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: проекта межевания территории – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий элемента планировочной структуры, где такой участок располагается; проекта планировки территории с проектом межевания территории в составе такого проекта планировки – в иных случаях;

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

3. Заявитель обеспечивает подготовку исходной информации, указанной в пункте 2 настоящей статьи, с использованием документов и материалов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности села Большое, иных источников информации путем:

- самостоятельных действий;

- использования информации, предоставленной отделом архитектуры Администрации Ровеньского района, иными органами Администрации Новоалександровского сельского поселения;

- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые, в соответствии с законодательством, могут выполнять работы, определённые пунктом 4 настоящей статьи.

4. Исходная информация, необходимая для проведения работ по градостроительной подготовке территории с выделением для формирования свободного от прав третьих лиц земельного участка, включает:

1) топографическую подоснову соответствующей территории в масштабе, определенном отделом архитектуры Администрации Ровеньского района;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития (вариантах трассировки) сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

5. Заявитель, подготовивший исходную информацию, в соответствии с определенным пунктом 2 настоящей статьи заключением отделом архитектуры Администрации Ровеньского района обеспечивает подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта планировки территории или проекта межевания территории путем:

1) работ по планировке территории, самостоятельно выполняемых заявителем – в случаях, если он вправе, в соответствии с законодательством, осуществлять такие работы;

2) заключения договора с организацией, которая, в соответствии с законодательством, вправе осуществлять работы по планировке территории.

6. Проект планировки или проект межевания с проектом градостроительного плана земельного участка в соответствии с главой 8 настоящих Правил подлежит:

- проверке на соответствие установленным требованиям и подготовке заключения отделом архитектуры Администрации Ровеньского района;

- обсуждению на публичных слушаниях;

- представлению Главе Новоалександровского сельского поселения для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении;

- размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности – в случае его утверждения.

7. В случае, когда в составе документации по планировке территории утвержден градостроительный план земельного участка, свободного от прав третьих лиц, Администрация Новоалександровского сельского поселения обеспечивает:

- проведение землеустроительных работ и постановку на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка – в течение не более 45 дней со дня утверждения такой документации;

- в случае жилищного строительства – проведение аукциона по предоставлению сформированного земельного участка – в течение не более 45 дней со дня постановки на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка;

- в случае иного (кроме жилищного) строительства проведение торгов (аукциона или конкурса) по предоставлению сформированного земельного участка – в течение не более 45 дней со дня постановки на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка.

8. Победитель торгов, которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

Статья 13. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе Администрации Новоалександровского сельского поселения

1. Администрация Новоалександровского сельского поселения обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке территорий существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков и предоставления их физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Администрация Новоалександровского сельского поселения организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:

- функциональных обязанностей – проводимых на регулярной основе работ по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;

- осуществляемых на основе утвержденного Новоалександровского сельского поселения плана работ по планировке и межеванию не разделенных на земельные участки сельских территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы выполняются по договорам с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора (муниципального контракта) на выполнение работ по планировке территории приобретают участники размещения соответствующего муниципального заказа; при этом муниципальным заказчиком выступает Администрация Новоалександровского сельского поселения.

4. К указанному договору (муниципальному контракту) в соответствии с конкурсной документацией (документацией о запросе котировок) могут прилагаться:

- решение Администрации Новоалександровского сельского поселения о способе действий по планировке территории посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;
- задание на выполнение работ, связанных с подготовкой документации по планировке соответствующей территории;
- исходные данные в составе, определенном пунктом 4 статьи 15 настоящих Правил, передаваемые отделом архитектуры Администрации Ровеньского района исполнителю в соответствии с техническим заданием, прилагаемым к договору.

5. Договор на выполнение работ по планировке территории может включать положения об обязанностях исполнителя в части:

- получения согласования отдела архитектуры Администрации Ровеньского района, документации по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;
- участия в публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством и главой 8 настоящих Правил.

6. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка, в составе такой документации уполномоченный Главой Ровеньского района отраслевой (функциональный) орган Администрации, в соответствии с земельным законодательством, статьей 24 настоящих Правил, иными муниципальными правовыми актами, обеспечивает:

- землеустроительные работы по выносу на местность границ земельного участка в соответствии с границами, установленными градостроительным планом земельного участка;
- государственный кадастровый учёт земельного участка;
- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая заключение об определении начальной цены предмета торгов;
- проведение торгов;
- заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов;
- иные действия в соответствии с законодательством.

Статья 14. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства

1. Правом инициировать реконструкцию объектов капитального строительства обладают исключительно собственники объектов капитального строительства,

являющиеся правообладателями земельных участков, либо лица, действующие по поручению таких правообладателей.

Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены границы земельных участков и не произведён их государственный кадастровый учёт, могут проявлять инициативу по реконструкции принадлежащих им объектов капитального строительства, их частей только после государственной регистрации прав на выделенные и сформированные в установленном порядке земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, либо после государственного кадастрового учёта земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

2. Собственники объектов капитального строительства, указанные в пункте 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке территорий на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительного регламента применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- направления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявления о выдаче градостроительного плана ранее сформированного и прошедшего государственный кадастровый учет земельного участка;

- выполнения действий в соответствии со статьёй 21 настоящих Правил применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями одного земельного участка, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, установленном главой 10 настоящих Правил.

Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями нескольких смежно расположенных земельных участков, вправе осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства:

- на каждом земельном участке без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами на основании утвержденной проектной документации;

- на всех земельных участках с изменением границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии соблюдения требований градостроительного законодательства 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.

Статья 15. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также Администрации Новоалександровского сельского поселения

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем подготовки и представления Главе Новоалександровского сельского поселения:

1) предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам;

2) предложений, обосновывающих материалов, проектов документов, в том числе в форме проектов границ территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается Главой Новоалександровского сельского поселения, в том числе с учётом предложений, определённых подпунктом 2 пункта 1 настоящей статьи.

3. Условием для принятия решения о развитии застроенной территории является наличие:

1) градостроительных регламентов, действие которых распространяется на такую территорию;

2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии – утвержденных Главой Новоалександровского сельского поселения расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

3) проекта границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

4) заключения о результатах публичных слушаний по проекту границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

5) документов о признании в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах границ развития застроенной территории (при наличии таких домов);

4. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

В границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенных территорий, не допускается включать иные объекты капитального строительства.

При подготовке проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, необходимо устанавливать требования, указанные в части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проекты границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определённом главой 8 настоящих Правил.

5. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 461, 462 и 463 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При осуществлении действий по развитию застроенной территории подлежат учёту положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе включённые в границы развития застроенной территории, не распространяются нормы об изъятии, в том числе путём выкупа, для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, определённых:

1) подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации;

2) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в части иных обстоятельств в установленных федеральными законами случаях;

3) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, когда после разграничения государственной собственности на землю на земельные участки, находящиеся в государственной собственности Белгородской области или муниципальной собственности Новоалександровского сельского поселения, законом Белгородской области установлены дополнительные случаи изъятия, в том числе путём выкупа, для государственных или муниципальных нужд земельных участков помимо случаев, определённых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации подпунктами 1 и 2 настоящего пункта.

6. Администрация Новоалександровского сельского поселения может проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем:

- выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;

- реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива Администрации Новоалександровского сельского поселения может проявляться в форме:

- подготовки проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных домов;

- подготовки в соответствии с генеральным планом, планом реализации генерального плана, настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий,

утверждения такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовки указанных решений;

- обеспечения подготовки местных нормативов градостроительного проектирования и (или) расчетных показателей обеспечения территории в границах развития застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, инженерной инфраструктуры;

- обеспечения подготовки проектов границ территорий, в отношении которых подготавливается решение о развитии застроенной территории, а также необходимых документов для проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенных территорий;

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;

- организации конкурсов по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений об использовании процедур развития застроенных территорий;

- проведения аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

Статья 16. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий с выделением для формирования земельных участков (в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов) из состава государственных или муниципальных земель, с последующим выделением земельных участков меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в отдел архитектуры Администрации Ровеньского района.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено муниципальным правовым актом Администрации Новоалександровского сельского поселения. В приложении к заявлению указываются:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. Отдел архитектуры Администрации Ровеньского района в течение 2 рабочих дней проверяет заявление на соответствие установленным требованиям и регистрирует его при отсутствии замечаний. В ином случае заявка не регистрируется и возвращается заявителю на доработку. В течение 7 рабочих дней со дня регистрации заявки отдел архитектуры Администрации Ровеньского района подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности реализации заявления в части соответствия инвестиционных намерений заявителя генеральному плану, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих решений:

1) отклонить заявление – по причине его несоответствия генеральному плану, настоящим Правилам либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и отделом архитектуры Администрации Ровеньского района, об обеспечении заявителем градостроительной подготовки территории для проведения в соответствии с земельным законодательством торгов по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях строительства (аукциона – в случае жилищного строительства, торгов в форме аукциона или конкурса – в случае иного строительства).

3. Победитель торгов в соответствии с законодательством осуществляет действия по комплексному освоению территории в целях строительства.

Статья 17. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе Администрации Новоалександровского сельского поселения

1. Администрация Новоалександровского сельского поселения участвует в градостроительной подготовке территорий с выделением для формирования земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

- в ответ на инициативу заявителей, реализуемую в порядке статьи 19 настоящих Правил;

- в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности – отдела архитектуры Администрации Ровеньского района.

2. Отдел архитектуры Администрации Ровеньского района в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана, настоящих Правил, вправе:

1) самостоятельно подготавливать соответствующие документы:

- проекты планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) и одновременно – границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение торгов по их предоставлению для комплексного освоения в целях строительства;

- комплект документов и материалов, предусмотренных земельным законодательством для проведения указанных торгов;

2) обеспечивать подготовку комплекта документов и материалов путем размещения муниципального заказа на проведение работ по градостроительной подготовке территорий в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. После подготовки комплекта документов и материалов, предусмотренных земельным законодательством для проведения торгов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения и строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные главой 6 настоящих Правил.

Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства, осуществляется в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Градостроительная подготовка застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства может осуществляться по инициативе:

- лиц, не являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, но

заинтересованных в выделении свободных от прав третьих лиц земельных участков для осуществления строительства;

- Администрации Новоалександровского сельского поселения, обеспечивающей посредством градостроительной подготовки территорий выделение свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства;

- лиц, являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованных в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства;

- Администрации Новоалександровского сельского поселения, которая в соответствии с планом действий, утвержденным Главой села, обеспечивает посредством градостроительной подготовки территорий установление границ земельных участков для использования расположенных на них объектов капитального строительства.

4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения в многоквартирном доме, заинтересованные в установлении границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, обеспечивают подготовку проекта градостроительного плана земельного участка.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

- в составе проекта межевания территории;

- в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации;

- собственником (собственниками) помещений в многоквартирном доме самостоятельно – если иное не определено законодательством;

- физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником (собственниками) помещений в многоквартирном доме;

- Отдел архитектуры Администрации Ровеньского района.

При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка должны учитываться требования законодательства о градостроительной деятельности в части:

- границ фактически сложившегося землепользования на не разделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальных размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- необходимости обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемой путем фиксации зон действия публичных сервитутов в проектах межевания территории и градостроительного плана земельного участка;

- соблюдения прав третьих лиц путём запрета установления на местности ограждений по границам земельных участков, а также признания неделимости

земельных участков (кварталов, частей кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

В проектах межевания территории, помимо определения границ земельных участков существующих объектов капитального строительства, могут устанавливаться границы свободных от застройки и от прав третьих лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые могут быть в соответствии с земельным законодательством предоставлены физическим или юридическим лицам.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат проверке на соответствие установленным требованиям отделом архитектуры Администрации Ровеньского района.

Посредством проверки устанавливается факт соответствия проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков следующим требованиям:

- техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

- градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

- минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

- требованиям о соблюдении прав третьих лиц.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков, подготовленных вне состава проекта межевания территории, с правообладателями смежно расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей вопрос о согласовании решается посредством публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил. Публичные слушания могут быть проведены без соблюдения процедуры согласования проектов градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

- заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;

- заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на публичные слушания и последующее утверждение Главой Новоалександровского сельского поселения.

Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ и в соответствующих случаях может определять возможность возведения ограждений по границам земельного участка в порядке, установленном в соответствии с настоящими Правилами муниципальным правовым актом, если такие действия не запрещены решением об утверждении градостроительного плана земельного участка.

5. В целях установления границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, уполномоченные собственниками помещений в таком доме лица могут направить соответствующее заявление в отделе архитектуры Администрации Ровеньского района.

Отдел архитектуры Администрации Ровеньского района регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 7 рабочих дней со дня поступления заявления направляет заявителю предложение о том, чтобы в порядке, определенном пунктом 4 настоящей статьи, самостоятельно обеспечить подготовку проекта межевания территории и проекта градостроительного плана земельного участка, на котором расположен соответствующий многоквартирный дом, в том числе путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, имеющими в соответствии с законодательством право выполнять указанные работы.

6. Глава Новоалександровского сельского поселения вправе по представлению отдела архитектуры Администрации Ровеньского района утвердить градостроительный план земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, превышающих площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, в случае невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

7. Администрация Новоалександровского сельского поселения может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной Главой Новоалександровского сельского поселения;

- решения Главы Новоалександровского сельского поселения, принятого на основании обращения отдела архитектуры Администрации Ровеньского района, Комиссии, главы администрации района.

- отдел архитектуры Администрации Ровеньского района обеспечивает реализацию инициатив Администрации Новоалександровского сельского поселения в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания территории, если иное не установлено законодательством;

- заключения договоров (муниципальных контрактов) по подготовке проектов межевания территории путем размещения муниципального заказа на проведение данных работ в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 19. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

1. Градостроительную подготовку земли общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных для предоставления на праве аренды физическим и юридическим лицам с целью возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения, осуществляют:

- отдел архитектуры Администрации Ровеньского района – применительно к территориям общего пользования сельского значения;

2. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, парки, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются Главой Новоалександровского сельского поселения.

В соответствии с земельным законодательством земли общего пользования не подлежат приватизации.

Отнесение территорий общего пользования к территориям общего пользования сельского и районного значения осуществляется в соответствии с муниципальным правовым актом, утверждаемым Главой Новоалександровского сельского поселения.

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования подготавливаются органами, указанными в части 1 настоящей статьи, и утверждаются в составе проектов межевания территории Главой Новоалександровского сельского поселения.

Статья 20. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции

1. Порядок градостроительной подготовки территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства и когда эксплуатация указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки территории с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления физическим и юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается отделом архитектуры Администрации Ровеньского района, в том числе путем привлечения организаций, которые, в соответствии с законодательством, обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

- Отдел архитектуры Администрации Ровеньского района – в случаях подготовки по инициативе Администрации Новоалександровского сельского поселения территории с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим, юридическим лицам;

- физических и юридических лиц – в случаях, когда по их инициативе осуществляется градостроительная подготовка территории с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства;

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

4. Администрация Новоалександровского сельского поселения вправе контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания и достоверности предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Глава Новоалександровского сельского поселения вправе своим правовым актом определить состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

Отдел архитектуры Администрации Ровеньского района вправе установить перечень случаев, когда возможность эксплуатации объектов капитального строительства может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения).

Предложения, направляемые в отдел архитектуры Администрации Ровеньского района, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям вправе подавать:

1) собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства;

2) лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в подпунктах 1, 2 настоящего пункта, вместе с документацией по планировке территории направляют в отдел архитектуры Администрации Ровеньского района обоснование возможности достижения необходимого объема и

качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Отдел архитектуры Администрации Ровеньского района в срок не более 30 дней со дня поступления указанного обоснования подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором оцениваются:

- техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;
- последствия предлагаемых технических решений в части ущемления прав третьих лиц, владеющих смежно расположенными земельными участками.

В случае направления положительного заключения:

- лица, указанные в подпункте 1 настоящего пункта, учитывают содержащиеся в заключение отдела архитектуры Администрации Ровеньского района рекомендации при подготовке проектной документации, а отдел архитектуры Администрации Ровеньского района проверяет соответствие указанным рекомендациям представленной проектной документации при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в подпункте 2 настоящего пункта, учитывают содержащиеся в заключение отдела архитектуры Администрации Ровеньского района рекомендации при подготовке документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В случае направления отрицательного заключения, лица, указанные в подпунктах 1 и 2 настоящего пункта, вправе обжаловать заключение отдела архитектуры Администрации Ровеньского района в судебном порядке.

6. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда решаются вопросы о:

1) подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

2) создании новых или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства.

7. Собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства, а также лица, ими уполномоченные, до начала или в процессе работ по подготовке проектной

документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения:

- в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения;

- в отдел архитектуры Администрации Ровеньского района – в случае наличия муниципального правового акта о предоставлении отделу архитектуры Администрации Ровеньского района полномочий по оказанию услуг заинтересованным лицам по подготовке и комплектованию сводных технических условий на подключение планируемых к созданию, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

8. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в отдел архитектуры Администрации Ровеньского района об оказании услуг по обеспечению предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Отдел архитектуры Администрации Ровеньского района обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

Технические условия в виде копий документов включаются в состав градостроительного плана земельного участка и в состав документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Указанные торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством, муниципальными правовыми актами.

9. Порядок подготовки и форма соглашения о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов капитального строительства на подлежащей освоению территории или территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории, устанавливаются в соответствии с законодательством муниципальным правовым актом.

Глава 5. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории

Статья 21. Общие положения о планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о

градостроительной деятельности Белгородской области, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

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

1) проекты планировки территории без проектов межевания в составе проектов планировки территории;

2) проекты планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории;

3) проекты межевания территории в виде самостоятельного документа – вне состава проектов планировки территории.

В составе проектов межевания территории осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

3. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к конкретным ситуациям принимаются уполномоченным органом местного самоуправления с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки территории без проектов межевания в составе проектов планировки территории разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- границы элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, в том числе для предоставления земельных участков, выделенных в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры, для комплексного освоения в целях жилищного и иных видов строительства;

- границы территорий общего пользования (парков, скверов, бульваров, иных территорий общего пользования) и земельных участков линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

2) проекты планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 настоящей части, а также помимо подготовки градостроительных планов вновь образуемых, изменяемых земельных участков, необходимо определить, изменить:

- границы земельных участков, которые не являются земельными участками в составе территорий общего пользования;

- границы зон действия публичных сервитутов;

- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

3) проекты межевания территории вне состава проектов планировки с градостроительными планами земельных участков разрабатываются в пределах красных линий, определяющих границы элементов планировочной структуры (ранее установленных проектами планировки), – территории, не разделенной на

земельные участки, либо разделение которой на земельные участки не завершено, либо требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

4. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы вне состава проектов межевания территории подготавливаются применительно к ранее сформированным и прошедшим государственной кадастровый учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство новых объектов капитального строительства или реконструкцию, капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства и должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им на основании заявления градостроительными планами земельных участков.

В указанных случаях планировка территории не осуществляется, границы земельных участков не устанавливаются, а градостроительные планы земельных участков подготавливаются с использованием кадастровых планов земельных участков.

5. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и с учетом положений главы 8 настоящих Правил.

Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

- красные линии, ограничивающие территории общего пользования от иных территорий и обозначающие элементы планировочной структуры;

- линии регулирования застройки, если параметры их расположения не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

- границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов – границы зон с особыми условиями использования территории, которые должны устанавливаться применительно к соответствующим видам линейных объектов;

- границы иных зон с особыми условиями использования территории;

- границы земельных участков, планируемых к резервированию либо изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенной на земельные участки, включая земельные участки многоквартирных домов;

- границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, а также границы земельных участков в пределах такой территории.

Статья 22. Градостроительные планы земельных участков

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

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются уполномоченным органом местного самоуправления в установленном порядке.

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

- границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек, которые определяются при подготовке проектов межевания или отображаются из кадастровых планов земельных участков – в случаях, когда градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявлениям их правообладателей;

- границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

- минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

- информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил и (или) в виде указания на соответствующие статьи, пункты статей настоящих Правил (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

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

- информация о наличии расположенных в границах земельного участка объектов капитального строительства, в том числе не соответствующих градостроительному регламенту;

- информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия);

- утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, в том числе зон планируемого резервирования, изъятия земельных участков, их частей для государственных или муниципальных нужд.

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

5. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные земельные участки из состава государственных или муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 6. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Статья 23. Особенности предоставления земельных участков

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - иными нормативными правовыми актами Новоалександровского сельского поселения.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления:

1) права общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов - пункт 1 статьи 25 настоящих Правил;

2) права собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями) – пункт 2 статьи 25 настоящих Правил;

3) права собственности на сформированные земельные участки, права аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися - пункт 3 статьи 25 настоящих Правил;

4) права аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения временных некапитальных объектов обслуживания населения, согласно пункту 5 статьи 25 настоящих Правил.

Статья 24. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям

1. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные в порядке статьи 18 настоящих Правил земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательством.

2. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

3. Порядок предоставления сформированных земельных участков из земель, находящихся в собственности Новоалександровского сельского поселения определяется земельным законодательством и иными нормативными правовыми актами Новоалександровского сельского поселения.

Права на сформированные (в порядке статей 13, 14 настоящих Правил) из состава государственных земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах – аукционах, конкурсах, проводимых администрацией Ровеньского района.

Права на сформированные (в порядке статей 13, 14 настоящих Правил) из состава земель, находящихся в собственности Новоалександровского сельского поселения земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах – аукционах, конкурсах, проводимых администрацией Новоалександровского сельского поселения.

В случае, когда торги проводимые администрацией Новоалександровского сельского поселения признаны несостоявшимися по причине поступления только одной заявки, глава Новоалександровского сельского поселения может принять решение о предоставлении прав аренды на земельный участок заявителю, направившему единственную заявку, при условии:

- заявка останется единственной при объявлении повторного проведения торгов
- соответствия единственной заявки условиям повторного проведения торгов;
- опубликования в печати указанного решения не позднее 5 дней со дня его принятия.

4. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 15 - 18 настоящих Правил земельных участков из состава земель, находящихся в собственности Новоалександровского сельского поселения, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами администрации Новоалександровского сельского поселения.

Права на земельные участки, находящиеся в собственности Новоалександровского сельского поселения, предоставляются победителям конкурсов на право реконструкции застроенных территорий:

- после выполнения подготовительных работ, определенных статьей 13 настоящих Правил;
- в соответствии с инвестиционными договорами, заключенными между администрацией Новоалександровского сельского поселения и победителями указанных конкурсов.

5. Порядок предоставления прав аренды земельных участков, выделенных в порядке статьи 20 настоящих Правил из состава земель общего пользования, находящихся в собственности Новоалександровского сельского поселения, для возведения временных некапитальных объектов обслуживания населения, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – иными нормативными правовыми актами Новоалександровского сельского поселения.

Статья 25. Особенности предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием

1. Принятие решения о возможности осуществить строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на земельном участке, принятие решения о строительстве, реконструкции объекта на земельном участке, оформление разрешения на строительство, реконструкцию осуществляются в соответствии с требованиями и ограничениями к использованию земельного участка в порядке, установленном действующим законодательством.

2. Земельные участки с предварительным согласованием места размещения объектов могут предоставляться с обязательным оформлением акта выбора земельных участков под строительство и сбором исходных данных, в случае отсутствия установленного и утвержденного в установленном порядке проекта планировки территории.

3. Акт выбора земельного участка под строительство - документ, подтверждающий возможность размещения конкретного объекта на

запрашиваемом земельном участке. Форма его устанавливается постановлением главы Новоалександровского сельского поселения.

4. Постановление главы Новоалександровского сельского поселения о предоставлении земельного участка под строительство и оформление градостроительного плана земельного участка является основанием для оформления правоустанавливающих документов на земельный участок.

5. При предоставлении участка под строительство, реконструкцию объекта устанавливается следующий порядок подготовки документов:

Заказчик направляет на имя главы Новоалександровского сельского поселения заявление о рассмотрении возможности размещения объекта.

Заявление содержит:

- полное наименование заказчика, почтовый адрес, номер телефона, вид и объем предполагаемого строительства, назначение и характеристику объекта с обоснованием необходимой площади участка.

Администрация Новоалександровского сельского поселения, в месячный срок с момента ее поступления, рассматривает данную заявку.

При положительном решении заказчик представляет эскиз застройки (предпроектные проработки), выполненный лицензированной проектной организацией.

Согласованный эскиз застройки (предпроектные проработки) является основанием к сбору исходных данных, которые включают:

- акт о выборе земельного участка для строительства объекта. Форма акта выбора площадки устанавливается постановлением главы Новоалександровского сельского поселения; оформление акта выбора площадки производится Заказчиком в срок до 6 месяцев;

- графические материалы к акту о выборе земельного участка, содержащие в себе сведения о существующей застройке, подземных и надземных сооружениях и коммуникациях, в том числе топографическую съемку местности в М 1:500, выполненную любой организацией, имеющей лицензию на производство данных видов работ, схему в М 1:2000, с нанесением красных линий существующих и проектируемых автомагистралей и границ ранее произведенных отводов земельных участков;

- данные о наличии на земельном участке строений, принадлежащих на праве частной собственности и других форм собственности, компенсации за сносимые здания и сооружения, зеленые насаждения;

- предварительные технические условия на подключение к инженерным сетям и коммуникациям села.

6. На основании представленных заказчиком исходных данных администрация Новоалександровского сельского поселения принимает решение о предварительном согласовании размещения объекта утверждающее акта выбора площадки либо об отказе в размещении объекта.

7. Решение о предварительном согласовании или об отказе может быть обжаловано заявителем в суд.

8. Действие постановления о предварительном согласовании места размещения объекта может быть продлено при условии подачи заказчиком заявки

за месяц до истечения срока действия постановления. В случае несвоевременной подачи заявки, постановление утрачивает силу.

9. Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства осуществляется после согласования и утверждения документации в уполномоченных органах.

Статья 26. Особенности согласования выбора земельных участков для размещения временных объектов

Порядок согласования выбора земельных участков для размещения временных объектов устанавливается нормативным актом Новоалександровского сельского поселения.

Статья 27. Самовольное возведение зданий, строений и сооружений

Здание, строение, сооружение, построенное без получения на это необходимых разрешений, подлежит сносу осуществившим строительство лицом либо за его счет, в порядке установленном нормативными актами органа местного самоуправления.

1. Самовольной постройкой является строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном порядке, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.
2. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности.
3. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом за его счет, кроме случаев, определенных настоящей статьей.
4. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившем постройку на земельном участке не подлежащем ему и находящемся в муниципальной собственности Новоалександровского сельского поселения, при условии, что данный участок будет предоставлен этому лицу под возведенную постройку. Предоставление земельного участка производится в соответствии с главой 4 Настоящих Правил.

Если самовольная постройка возведена на земельном участке, принадлежащем физическому или юридическому лицу, то право собственности на нее может быть признано за застройщиком при условии перехода к нему права собственности на земельный участок (или его части) (по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством).

5. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.
6. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано судом, если создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Глава 7. Публичные слушания

Статья 28. Общие положения о публичных слушаниях

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности в обязательном порядке проводятся в случаях обсуждения:

1) проекта муниципального правового акта о внесении изменений в генеральный план, за исключением изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения;

2) проекта муниципального правового акта о внесении изменений в настоящие Правила;

3) проекта документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории:

- проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;

- проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;

- проектов межевания территории вне состава проектов планировки территории;

4) заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости;

5) заявлений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Публичные слушания проводятся также в случаях обсуждения проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Новоалександровского сельского поселения, настоящими Правилами, а в

отношении обсуждения внесения изменений в генеральный план – отдельным муниципальным правовым актом.

3. Уполномоченный орган Администрации Новоалександровского сельского поселения перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

4. Не допускается принимать положительные решения по поводу проектов документов, заявлений, представляемых на публичные слушания, при отсутствии положительного заключения органа Администрации Новоалександровского сельского поселения, уполномоченного на проведение проверки таких проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

5. Уполномоченным органом Администрации Новоалександровского сельского поселения, осуществляющим проверку проектов документов, подлежащих обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с настоящими Правилами, является Отдел архитектуры Администрации Ровеньского района.

6. Органами, уполномоченными на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, являются:

1) Комиссия – в случаях, определенных подпунктами 2, 4 и 5 пункта 1 настоящей статьи, а также в случаях обсуждения проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

2) Отдел архитектуры Администрации Ровеньского района – в случаях, определенных подпунктом 3 пункта 1 настоящей статьи.

7. Предметом публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности являются вопросы:

1) соответствия подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;

2) подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления Новоалександровского сельского поселения в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности.

8. Способы представления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печати, по радио, телевидению и в сети Интернет.

9. Участники публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности вправе представить свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов для включения в протокол публичных слушаний.

10. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

11. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены все требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с соблюдением всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися.

Статья 29. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает Глава Новоалександровского сельского поселения.

2. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать информацию:

- о вопросе публичных слушаний;
- о сроке проведения публичных слушаний;
- о дате (датах), времени и месте (местах) проведения публичных слушаний;
- о месте размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;

- об органе, уполномоченном в соответствии с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний.

Решение Главы Новоалександровского сельского поселения о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Ровеньского района в сети Интернет.

Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте Ровеньского района в сети Интернет.

3. Комиссия принимает одно из двух решений:

- о назначении публичных слушаний (дате, времени, месте, ответственном лице из состава Комиссии). Решение о назначении публичных слушаний направляется заявителю;

- об отказе в назначении публичных слушаний;

4. Публичные слушания проводятся в рабочие дни.

5. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями статей 25-27 настоящих Правил.

6. Перед началом обсуждения участники публичных слушаний должны быть проинформированы:

1) о продолжительности обсуждения, которое не может превышать 3 часов в день, если иное решение не принято голосованием участников публичных слушаний;

2) о регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступлений участников публичных слушаний);

3) о предмете публичных слушаний.

7. Ответы на вопросы, определяемые как предмет публичных слушаний, должны иметь соответствующее подтверждение, получаемое в виде предоставления участникам публичных слушаний копий документов и графических материалов.

8. Во время проведения публичных слушаний ведется протокол, в котором фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от их участников.

9. С учетом положений протокола орган, проводивший публичные слушания, подготавливает заключение об их результатах.

10. Заключение о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Ровеньского района в сети Интернет.

Одновременно с подготовкой проекта заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия осуществляет подготовку проекта рекомендаций Главе Новоалександровского сельского поселения.

11. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в постановлении Главы Новоалександровского сельского поселения о назначении публичных слушаний и должна составлять:

1) не менее 2 и не более 4 месяцев со дня опубликования проекта изменений в настоящие Правила до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний в средствах массовой информации и размещения на официальном сайте Ровеньского района в сети Интернет – в случае обсуждения проекта изменений в настоящие Правила;

2) не менее одного и не более 3 месяцев со дня опубликования решения о назначении публичных слушаний в средствах массовой информации и размещения на официальном сайте Ровеньского района в сети Интернет до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний в средствах массовой информации и размещения на официальном сайте Ровеньского района в сети Интернет – в случаях обсуждения проекта документации по планировке территории, проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенных территорий;

3) не более одного месяца со дня оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний в средствах массовой информации и размещения на официальном сайте Ровеньского района в сети Интернет – в случаях обсуждения заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

Статья 30. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть

федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

2. Отдел архитектуры Администрации Ровеньского района обеспечивает:

1) подготовку проекта изменений в настоящие Правила, осуществляемую по инициативе Администрации Новоалександровского сельского поселения, а также подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;

2) проверку проекта изменений в настоящие Правила на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), генеральному плану, схемам территориального планирования Белгородской области, схемам территориального планирования Российской Федерации перед представлением такого проекта на публичные слушания;

3) подготовку заключения на проект о внесении изменений в настоящие Правила, направляемого до проведения публичных слушаний в Комиссию;

3. Комиссия:

1) до принятия решения Главой Новоалександровского сельского поселения о назначении публичных слушаний обеспечивает обсуждение и согласование промежуточных результатов подготовки проекта о внесении изменений;

2) обеспечивает подготовку сводного заключения, основанного на заключении отдел архитектуры Администрации Ровеньского района на проект предложений, направляемого Главе Новоалександровского сельского поселения для принятия решения о назначении публичных слушаний.

4. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители Новоалександровского сельского поселения, правообладатели объектов недвижимости, расположенных на территории Новоалександровского сельского поселения, иные заинтересованные лица.

5. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по обсуждению проекта о внесении изменений в настоящие Правила, включаются:

1) опубликованный проект о внесении изменений в настоящие Правила;

2) комплект материалов к проекту о внесении изменений в настоящие Правила, необходимые обоснования к нему;

3) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта изменений к обсуждению и утверждению.

6. К положительному заключению Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений к обсуждению и утверждению, прилагается положительное заключение отдела архитектуры Администрации Ровеньского района.

7. Положительное заключение отдела архитектуры Администрации Ровеньского района составляется в соответствии с предметом публичных слушаний, установленным пунктом 8 настоящей статьи, и должно включать:

1) положения, удостоверяющие факт соответствия подготовленного проекта всем требованиям и документам, принятым в установленном порядке, а именно:

- подтверждение правильности фиксации в карте (картах) градостроительного зонирования существующих границ:

- Новоалександровского сельского поселения;

- земель и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты;

- земель, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются, и земельных участков в составе таких земель;

- в виде красных линий, утвержденных ранее в составе проектов планировки территории;

- подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) в части режима ограничений использования недвижимости и его распространения в пределах, обозначенных границами зон с особыми условиями использования территорий (санитарно-защитных зон; водоохранных зон; зон микросейсмозонирования; иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации);

- подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила действующим документам территориального планирования и документации по планировке территории в части границ зон планируемого размещения объектов различного значения (определенных документами территориального планирования), границ земельных участков для размещения объектов различного значения (определенных документацией по планировке территории);

- подтверждение того, что в проекте о внесении изменений в настоящие Правила учтены положения о территориальном планировании генерального плана в части целей и задач территориального планирования, перечня мероприятий по территориальному планированию и указаний на последовательность их выполнения;

- подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила утвержденному в установленном порядке проекту зон охраны объектов культурного наследия регионального и (или) федерального значения – при их наличии;

- подтверждение соответствия процедурной части проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям федерального законодательства, законодательства Белгородской области, муниципальным правовым актам;

2) обоснование предлагаемого градостроительного зонирования в части положений, не формализованных обязательными требованиями – о составе, конфигурации границ и характеристиках территориальных зон, о составе градостроительных регламентов применительно к различным территориальным зонам.

8. Предметом публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются вопросы, указанные в подпунктах 1, 2 пункта 7 настоящей статьи.

9. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование в средствах массовой информации и размещение на официальном сайте Ровеньского района в сети Интернет.

В случае, когда проект подготовлен по инициативе органа местного самоуправления, Комиссия также:

1) обеспечивает доработку проекта о внесении изменений в настоящие Правила по результатам публичных слушаний;

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Новоалександровского сельского поселения.

Указанный комплект материалов содержит:

1) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила с приложением:

- протокола (протоколов) публичных слушаний;

- положительного заключения отдела архитектуры Администрации Ровеньского района, указанного в пункте 7 настоящей статьи;

2) проект о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему.

10. Глава Новоалександровского сельского поселения с учетом предоставленных ему документов, определенных пунктом 9 настоящей статьи, принимает одно из двух решений:

1) направить проект о внесении изменений в настоящие Правила на утверждение;

2) отклонить проект.

Глава Новоалександровского сельского поселения направляет совет депутатов:

1) письмо с уведомлением о готовности к принятию проекта о внесении изменений в настоящие Правила и о соответствии такого проекта установленным требованиям, включая соблюдение технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

2) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к утверждению с приложением:

- протокола (протоколов) публичных слушаний;

- заключения о результатах публичных слушаний;

- положительного заключения отдела архитектуры Администрации Ровеньского района о соответствии проекта предложений установленным требованиям;

3) проект о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему.

Совет депутатов по результатам рассмотрения документов, представленных Главой Новоалександровского сельского поселения, может принять одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в настоящие Правила;

2) направить проект о внесении изменений в настоящие Правила Главе Новоалександровского сельского поселения на доработку.

11. Утвержденные изменения в настоящие Правила:

1) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещению в средствах массовой информации, на официальном сайте Ровеньского района в сети Интернет;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежат:

- в течение 7 дней со дня утверждения – направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Новоалександровского сельского поселения;

- в течение 14 дней со дня получения копии документа – размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Новоалександровского сельского поселения.

Статья 31. Особенности проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по проекту документации по планировке территории, могут быть Администрация Новоалександровского сельского поселения, заинтересованные физические и юридические лица, подготовившие проект документации по планировке территории либо проект о внесении изменений в утвержденную в установленном порядке документацию по планировке территории (далее – подготовка проекта документации по планировке территории).

2. Отдел архитектуры Администрации Ровеньского района обеспечивает:

1) подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;

2) проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) перед представлением такой документации на публичные слушания.

3. Участниками публичных слушаний по проекту документации по планировке территории являются:

1) граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта документации по планировке территории;

2) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории;

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

4. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, включаются:

1) комплект материалов проекта документации по планировке территории, в том числе материалы по обоснованию проекта;

2) положительное заключение отдела архитектуры Администрации Ровеньского района, в котором отмечается факт готовности проекта документации по планировке территории к обсуждению и утверждению.

5. Заключение отдела архитектуры Администрации Ровеньского района должно быть составлено в соответствии с предметом публичных слушаний.

6. Применительно к проекту планировки территории, содержащему в своем составе проект межевания территории, заключение отдела архитектуры Администрации Ровеньского района должно включать:

1) позиции, подлежащие обязательному удостоверению соответствия подготовленного проекта всем требованиям и документам, принятым в установленном порядке, а именно:

- подтверждение соответствия проекта настоящим Правилам, документам территориального планирования и документации по планировке территории, ранее утвержденным органами государственной власти и органами местного

самоуправления – в случаях, когда действие таких документов распространяется на соответствующую территорию:

- настоящим Правилам в части того, что в проекте учитываются границы территориальных зон и градостроительные регламенты;

- документам территориального планирования в отношении того, что в проекте учитываются утвержденные такими документами границы зон планируемого размещения объектов различного значения;

- проектам планировки, утвержденным в соответствии с документами территориального планирования и определившим красные линии, границы земельных участков для размещения объектов различного значения (в части того, что указанные границы земельных участков расположены вне пределов территории планировки, или в части того, что такие границы учитываются);

- проектам зон охраны объектов культурного наследия регионального и (или) федерального значения в части учета границ таких зон и соответствующих ограничений – при их наличии;

- подтверждение соответствия проекта:

- границам зон с особыми условиями использования территорий;

- красным линиям, определяющим границы линейных объектов транспортной и инженерно-технической инфраструктуры (в части соответствия их параметров – ширины, уклонов, радиусов прохождения трасс, иных параметров – требованиям технических регламентов);

- минимальным противопожарным отступам построек друг от друга;

- иным требованиям безопасности;

- подтверждение соответствия отображаемых в проекте границ и линий существующим границам и линиям:

- красных линий;

- границ земельных участков;

- линий, обозначающих места расположения объектов капитального строительства в пределах соответствующих земельных участков;

- линий, обозначающих расположение линейных объектов инженерно-технического обеспечения, а также установленных границ зон обслуживания таких линейных объектов;

- границ парков, скверов, бульваров, площадей, набережных, иных территорий, фактически используемых как территории общего пользования, но которым не был придан соответствующий статус по причине отсутствия утвержденных красных линий, обозначающих границы таких территорий;

- подтверждение соответствия предлагаемых проектом решений правовому режиму объектов капитального строительства:

- признанных аварийными и подлежащими сносу;

- не соответствующих настоящим Правилам;

- подтверждение того, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

2) позиции, подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления Новоалександровского сельского поселения, в области планировки территории, а именно:

- удостоверение положений, содержащих характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект документации по планировке территории. Данная позиция может фиксироваться путем подтверждения соответствия предлагаемых проектом характеристик планируемого развития территории;

- генеральному плану;

- плану реализации генерального плана;

- настоящим Правилам;

- нормативам градостроительного проектирования;

- подтверждение отображения красных линий, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов) в части необходимости и целесообразности предлагаемых решений, а также отсутствия иных вариантов размещения соответствующих объектов;

- подтверждение наличия в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, установленном земельным законодательством;

- подтверждение выполнения требования части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий установлены с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

- подтверждение выполнения требований противопожарных разрывов между существующими зданиями и зданиями, которые могут быть построены на свободном от прав третьих лиц земельном участке, иных требований безопасности;

- подтверждение возможности соблюдения баланса между объемами дополнительного строительства и вместимостью объектов социального обслуживания, мощностью сетей инженерно-технического обеспечения, а также наличия соответствующих запланированных мероприятий для поддержания указанного баланса;

- подтверждение того, что проекты градостроительных планов земельных участков, выделенных в качестве свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для дополнительной застройки, соответствуют установленным требованиям. Применительно к данной позиции могут представляться предложения о сроках и содержании дальнейших действий – проведение землеустроительных работ и государственного кадастрового учета, организация торгов по предоставлению свободных от прав третьих лиц земельных участков;

- подтверждение необходимости и рациональности установления предлагаемых границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц через соответствующую территорию;

- подтверждение того, что проекты градостроительных планов земельных участков, на которых располагаются существующие объекты капитального строительства, включая многоквартирные дома, подготовлены с соблюдением всех установленных требований.

7. Применительно к проекту планировки территории, не содержащему в своем составе проекта межевания территории, заключение отдела архитектуры Администрации Новоалександровского сельского поселения должно включать положения, определенные первым, вторым, третьим абзацами подпункта 1; первым, вторым абзацами подпункта 2 пункта 6 настоящей статьи.

8. Применительно к проекту межевания территории, подготовленному вне состава проекта планировки территории, заключение отдела архитектуры

Администрации Ровеньского района должно включать положения, определенные подпунктом 1 и четвертым, пятым, шестым абзацами подпункта 2 пункта 6 настоящей статьи.

9. Предметом публичных слушаний по проекту планировки территории, содержащему в своем составе проекты межевания территории, являются следующие вопросы:

1) подтверждение соответствия проекта планировки территории генеральному плану, настоящим Правилам и ранее утвержденной документации по планировке территории;

2) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

3) подтверждение учета в проекте планировки территории существующих прав на объекты недвижимости;

4) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованию, согласно которому размеры земельных участков в границах застроенных территорий должны устанавливаться с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

5) характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект планировки территории;

6) красные линии, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов) с учетом необходимости, целесообразности и возможности изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

7) наличие в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, определенном в соответствии с земельным законодательством;

8) предлагаемые границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц;

9) наличие градостроительных планов земельных участков, на которых располагаются объекты капитального строительства, в том числе многоквартирные дома.

При обсуждении проектов планировки без проектов межевания в составе проектов планировки предметом публичных слушаний являются вопросы, указанные в подпунктах 1, 2, 3, 5, 6 настоящего пункта.

При обсуждении проектов межевания территории в виде отдельного документа предметом публичных слушаний являются вопросы, указанные в подпунктах 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9 настоящего пункта.

10. После проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории отдела архитектуры Администрации Ровеньского района обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование в средствах массовой информации и размещение на официальном сайте Ровеньского района в сети Интернет.

В случае, когда документация по планировке территории подготовлена по инициативе Администрации Новоалександровского сельского поселения или по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, отдел архитектуры Администрации Ровеньского района также:

1) обеспечивает внесение изменений в документацию по планировке территории (когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость);

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Новоалександровского сельского поселения.

Указанный комплект документов содержит:

1) положительное заключение отдела архитектуры Администрации Ровеньского района, в котором отмечается факт готовности документации по планировке территории к утверждению, протокол (протоколы) публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний;

2) комплект документации по планировке территории с обосновывающими материалами к ней.

11. Глава Новоалександровского сельского поселения с учетом предоставленных ему документов, определенных пунктом 10 настоящей статьи, принимает одно из двух решений:

1) об утверждении документации по планировке;

2) о направлении на доработку проекта документации по планировке территории в отдел архитектуры Администрации Ровеньского района.

12. Утвержденная документация по планировке территории:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Ровеньского района в сети Интернет.

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

- в течение 7 дней со дня принятия – направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Новоалександровского сельского поселения;

- в течение 14 дней со дня получения копии документа – размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Новоалександровского сельского поселения.

Глава 8. Положения об изъятии земельных участков, о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов

Статья 32. Градостроительные основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд

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

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд устанавливаются законодательством Российской Федерации, законодательством Белгородской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными муниципальными правовыми актами.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд являются утвержденные в соответствии с законодательством Российской Федерации и в установленном законодательством Российской Федерации порядке документы территориального планирования и документация по планировке территории.

3. В соответствии с законодательством, муниципальными нуждами Новоалександровского сельского поселения, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

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

- объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

- автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в административных границах Новоалександровского сельского поселения;

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

Статья 33. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд устанавливаются законодательством Российской Федерации, законодательством Белгородской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Новоалександровского сельского поселения.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке:

- документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования в соответствии с законодательством Российской Федерации (зоны планируемого размещения объектов для муниципальных нужд);

- проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие в соответствии с законодательством Российской Федерации границы зон резервирования.

Указанные документы подготавливаются и утверждаются в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

Статья 34. Условия установления публичных сервитутов

1. Администрация Новоалександровского сельского поселения вправе принимать правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичных сервитутов, связанных с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), 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 проектах межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством и муниципальными правовыми актами.

Статья 35. Ограничения использования земельных участков, связанных с нахождением их в зонах с особым режимом

1. Ограничения использования земельных участков, территорий, в пределах которых они устанавливаются, определяются на основании федеральных законов, законов Белгородской области, ГОСТов, СНИПов и СанПиНов.

2. Ограничения прав могут быть установлены на основании согласованной и утверждённой в установленном порядке землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

3. Ограничения использования земельных участков устанавливаются в следующих случаях:

- 1) в водоохраных зонах и зонах прибрежных защитных полос водных объектов;
- 2) в санитарно-защитных, технических зонах, в зонах санитарной охраны;
- 3) в границах особо охраняемых природных территорий;
- 4) в иных случаях, установленных в соответствии с действующим законодательством, для нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

4. В пределах охранной зоны инженерных коммуникаций запрещается без согласования с органом архитектуры и градостроительства и сетедержателем строительство зданий и сооружений, посадка деревьев, кустарников, а также отсыпка или срезка грунта.

5. Размещение всех временных объектов на инженерных коммуникациях, и в их охранных зонах, запрещается без согласования с сетедержателями.

Глава 9. Строительные изменения недвижимости

Статья 36. Право на строительные изменения недвижимости, основание для его реализации и виды строительных изменений недвижимости

1. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе производить строительные изменения недвижимости.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и статьёй 36 настоящих Правил, за исключением случаев, установленных пунктом 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство недвижимости не требуется в случаях:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

2) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

3) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

4) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

5) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Законодательством Белгородской области о градостроительной деятельности может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов недвижимости, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Кроме того, не требуется разрешения на строительство для изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования установлен в главе 13 настоящих Правил как основной или

вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение 2 недель получить заключение отдела архитектуры Администрации Ровеньского района о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальными правовыми актами.

Статья 37. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется законодательством о градостроительной деятельности.

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

2. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности и указанных в части 2 статьи 36 настоящих Правил.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, могут являться застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

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

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

5. Договором о подготовке проектной документации может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий, обеспечение технических условий.

Если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик обязан предоставить такому лицу:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 22 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

- результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

- технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

- иные, определенные законодательством, документы и материалы.

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

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

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

Состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом (исполнителем), которое соответствует требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

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

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

7. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении для строительства физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, либо мотивированный отказ в выдаче указанных условий, без взимания платы в течение 14 рабочих дней по запросу отдела архитектуры Администрации Ровеньского района или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на 2 года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему

подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Отдел архитектуры Администрации Ровеньского района не позднее чем за 30 дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

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

8. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными муниципальными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

5) сведения об инженерном оборудовании, сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению пожарной безопасности;

9) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

10) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на государственную экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии:

- с градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

- результатами инженерных изысканий;

- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

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

Статья 38. Порядок размещения инженерных коммуникаций

1. Подземные инженерные коммуникации на территории Новоалександровского сельского поселения следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под газонами.

2. На улицах с интенсивным движением транспорта и пешеходов, на перекрестках улиц, когда это является технически и экономически целесообразным, надлежит устраивать общий проходной коллектор для укладки в них различных подземных коммуникаций. Проектирование коллекторов следует осуществлять с учётом перспективы развития сетей.

3. Прокладка новых и переустройство существующих подземных инженерных коммуникаций должна производиться, как правило, до начала или в период реконструкции проездов, площадей и улиц, после чего в течение трёх лет не допускается никакие плановые работы со вскрытием дорожного покрытия (за исключением аварийных работ).

4. Запрещается всякое перемещение существующих инженерных коммуникаций без предварительного согласования с органом архитектуры и градостроительства и сетедержателями.

5. Разрешения на прокладку подземных инженерных коммуникаций, проходящих по строящейся или подлежащей реконструкции улице и не реализованные до окончания строительства (реконструкции) аннулируются.

6. Работы по прокладке новых коммуникаций должны производиться беспрепятственно, если они были ранее зарезервированы, но по согласованию с владельцем территории. Ремонт существующих коммуникаций осуществляется беспрепятственно.

В случае, если землепользователь возражает против прокладки ранее запроектированных инженерных коммуникаций, их вынос за границы земельного участка (перепроектирование и строительство, при наличии такой возможности) осуществляется за его счёт.

7. Землепользователь (балансодержатель сети) обязан по требованию сетедержателей, выдающих технические условия, при технической возможности присоединять к своим сетям новых потребителей и решать с ними на договорных условиях возмещение затрат на эксплуатацию и ремонт общих участков сетей.

Не допускается параллельная прокладка одноимённых сетей от одной точки подключения.

8. Владелец обязан обеспечить возможность доступа к инженерным коммуникациям.

Статья 39. Порядок и основание выдачи разрешения на производство земляных работ

1. Производство всех работ, связанных с разрытием грунта или вскрытием дорожного покрытия (прокладка, реконструкция или капитальный ремонт подземных коммуникаций, забивка свай и шпунтов, буровые работы, планировка территорий и т.д.) (далее по тексту - земляные работы), разрешается только при наличии выданного уполномоченным органом местного самоуправления особого разрешения – ордера на производство земляных работ (далее по тексту – ордер).

В случае сноса зелёных насаждений и плодородно-растительного слоя почв, застройщик обязан получить в установленном порядке необходимые разрешительные документы.

2. Организации, осуществляющие производство земляных работ должны иметь специальную лицензию на производство данного вида работ.

3. Не позднее, чем за 14 дней до начала работ представитель организации, заинтересованной в производстве земляных работ (подрядчик, заказчик) обязаны оформить ордер-разрешение на право производства работ по прокладке или ремонту инженерных коммуникаций и на вскрытие дорожных покрытий.

4. Ордер на производство земляных работ выдается уполномоченным органом местного самоуправления и подлежит согласованию со всеми заинтересованными организациями, указанными в ордере.

5. Ордер на согласование получает непосредственно производитель работ, на которого выписан ордер.

6. Ордер выдаётся уполномоченным органом местного самоуправления при наличии следующих документов:

- заявление на производство работ с указанием лиц, ответственных за их выполнение, номер расчётного счёта МФО и банка, финансирующего подрядную организацию;

- справку об обеспеченности финансированием, материалами, механизмами, автотранспортом, рабочей силой, щитами для ограждения, пешеходными мостиками, световыми предупреждающими знаками, дорожными знаками за подписью заказчика или подрядчика;

- согласованный проект строительства или реконструкции сети, проект производства работ, план М 1:500;

- акт разбивки трассы на местности;

- график работ или договор с указанием сроков производства работ;

- письмо – заявка или договор в муниципальное дорожно-эксплуатационное предприятие за подписью руководителя и главного бухгалтера с просьбой о восстановлении дорожного покрытия, тротуаров и других сооружений (для организаций, не имеющих возможности восстановления асфальтового покрытия собственными силами);

- техническое задание на исполнительную съёмку по открытым траншеям;

- согласование с органами государственной автоинспекции сроков производства земляных работ на дорогах с движением общественного транспорта;

- при наличии зелёных насаждений, схему подеревной съёмки участков М 1:500.

7. Оформление ордера осуществляется в течение 7 дней.

8. В случае аннулирования, утери ордера, изменения подрядной организации или ответственного производителя работ оформление взамен ранее выданного ордера осуществляется в обычном порядке.

9. При одновременной или совместной прокладке нескольких коммуникаций одной организацией может выдаваться одно разрешение на весь комплекс работ.

10. Выдача ордера на производство земляных работ не требуется при выполнении кратковременных работ на дорогах (осмотр и очистка колодцев, ямочный ремонт и уборка проезжей части, ремонт наружного освещения и т.д.). Производство данных работ согласовывается с органами государственной автоинспекции и органом жилищно-коммунального хозяйства села.

11. При производстве работ на магистральных улицах, а также в случаях, связанных с ограничением или закрытием движения транспорта на них, разрешение на производство земляных работ выдаётся только на основании согласования с заместителем главы Новоалександровского сельского поселения;

12. При производстве земляных работ на трассах большой протяжённостью разрешение выдаётся на отдельные участки с установлением сроков работ на каждый из них. В соответствии с действующими нормами могут быть установлены участки протяжённостью до: 150 п. метров для телефонных электрических кабелей; 250 п. метров для водопровода, канализации, теплотрассы и газопровода.

13. Аварийные работы могут проводиться обслуживающей организацией согласно телефонограммы с последующим оформлением ордера в трехдневный срок. Аварийные работы проводятся в присутствии представителей администрации Новоалександровского сельского поселения и представителей организаций, чьи инженерные сети находятся на данном участке. При необходимости могут привлекаться другие организации и предприятия, имеющие землеройную технику.

Статья 40. Выдача разрешений на строительство

1. В границах Новоалександровского сельского поселения разрешение на строительство выдается уполномоченным органом местного самоуправления.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Белгородской области применительно к планируемому строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме территорий общего пользования и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

- которые определены для размещения объектов капитального строительства для нужд Российской Федерации и Белгородской области и для которых допускается изъятие земельных участков.

2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более трех, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более трех, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более трех, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более двух, общая площадь которых составляет не более чем 1500 кв. м и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более двух, общая площадь которых составляет не более 1500 кв. м, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

Государственная экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно, или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3. Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов (в случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на государственную экспертизу одновременно с проектной документацией). В случае если результаты инженерных изысканий были направлены на государственную экспертизу до направления проектной документации на государственную экспертизу, результатом государственной экспертизы является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительная записка;

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения объектов капитального строительства подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;

- схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории – применительно к линейным объектам;

- схемы, отображающие архитектурные решения;

- сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- проект организации строительства;

- проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке, определенном главой 4 настоящих Правил);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

5. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик (заказчик) направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, установленных законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

6. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для выдачи разрешения на строительство, за исключением документов, указанных в пунктах 4 и 5 настоящей статьи.

7. Отдел архитектуры Администрации Ровеньского района, иной уполномоченный в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство орган в течение 10 дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

- проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

8. Орган местного самоуправления, иные уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

Под этапом строительства понимается строительство или реконструкция объекта капитального строительства из числа объектов капитального строительства, планируемых к строительству, реконструкции на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства на этом земельном участке), а также строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства, реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства).

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

10. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

11. Застройщик в течение 10 дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в отдел архитектуры Администрации Ровеньского района или иной орган, выдавший разрешение на строительство, документы и материалы в составе и объеме, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

12. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на 10 лет.

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

14. Разрешения на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 41. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства

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

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на 6 месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за 7 рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта

объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее – органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции – в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;

5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

4. Лицо, осуществляющее строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства, обязано выполнять их в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц, окружающей среды, сохранность объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной

документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

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

8. Использование в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта смежно расположенных земельных участков, находящихся в собственности, пользовании или владении иных лиц, возможно на основании договора, а также частного сервитута, если муниципальными правовыми актами не установлен публичный сервитут с описанием содержания такого сервитута.

9. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится государственный строительный надзор в соответствии с законодательством и пунктом 10 настоящей статьи при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

10. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 9 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах Новоалександровского сельского поселения государственный строительный надзор осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти и уполномоченным органом исполнительной власти Белгородской области в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведение контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях если выполнение других работ должно быть начато более чем через 6 месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных

конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 42. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Приемка объекта осуществляется в соответствии с законодательством.

2. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в отдел архитектуры Администрации Ровеньского района, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства

проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Орган местного самоуправления, иной орган, выдавший разрешение на строительство, в течение 10 дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В случае если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

5. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- отсутствие документов, указанных в пункте 3 настоящей статьи;

- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

6. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

7. 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.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

8. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

**Глава 10. Положения о внесении изменений в Правила
Статья 43. Действие Правил по отношению к генеральному плану
Новоалександровского сельского поселения, документации по планировке
территории**

После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления Новоалександровского сельского поселения по представлению

соответствующих заключений отдел архитектуры Администрации Ровеньского района, комиссии по землепользованию и застройке могут принимать решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план Новоалександровского сельского поселения с учетом и в развитие настоящих Правил;

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

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

Статья 44. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления Новоалександровского сельского поселения, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве субъекта Российской Федерации, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости,
- приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости,
- препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа местного самоуправления Новоалександровского сельского поселения.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) администрация Белгородской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) администрация Ровеньского района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) администрация Новоалександровского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Новоалександровского сельского поселения;

5) физические и юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняя вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 40 настоящих Правил.

Статья 45. Внесение изменений в Правила

1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об это заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные статьей 25 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях,

представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации Новоалександровского сельского поселения, который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации Новоалександровского сельского поселения. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации Новоалександровского сельского поселения направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления Новоалександровского сельского поселения.

2. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

3. Изменения в части II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения отдел архитектуры Администрации Ровеньского района.

Изменения статей 49 настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

Глава 11. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил

Статья 46. Контроль за использованием объектов недвижимости

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

Муниципальный земельный контроль за использованием земельных участков на территории Новоалександровского сельского поселения осуществляется в соответствии с законодательством, муниципальными правовыми актами. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую

информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

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

Статья 47. Ответственность за нарушение Правил

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

ЧАСТЬ II. Картографические документы и градостроительные регламенты

Глава 12. Карта (схема) градостроительного зонирования

(Пояснения к карте градостроительного зонирования и дополнительным картам-схемам)

Статья 48. Карта градостроительного зонирования. Виды территориальных зон по основному функциональному назначению. Схема строительных ограничений.

Правовым основанием для принятия решений в области землепользования и застройки в Новоалександровском сельском поселении являются градостроительные регламенты, установленные настоящими Правилами для различных территориальных зон поселения (см. главу 13).

Перечень видов и состав территориальных зон Новоалександровского сельского поселения принят в соответствии с новым Градостроительным кодексом, глава 4. Градостроительное зонирование. Статья 35. и расширен в соответствии со сложившимся землепользованием.

Градостроительное зонирование включает:

- наименование территориальной зоны и подзоны: жилая зона (многоэтажная, малоэтажная), производственная зона (и т.д.);
- индекс (код) зоны (Ж, Ц, и др.);

В результате градостроительного зонирования, в зависимости от современного использования территории и проектного решения генерального плана

Новоалександровского сельского поселения до 2025 г. определены следующие основные виды территориальных (функциональных) зон.

Основные виды территориальных зон Новоалександровского сельского поселения и их индексация:

Ж - жилые зоны;

Ц - общественно-деловые многофункциональные и специализированные зоны;

П - производственные зоны;

И, Т - зоны инженерной и транспортной инфраструктур;

Р - зоны рекреационного назначения;

С - зоны специального назначения;

Сх - зоны сельскохозяйственного назначения;

Пл - зоны природного ландшафта

В соответствии с официальным определением ГК (ст.35 «Виды и состав территориальных зон»):

Жилые зоны - предназначены для размещения жилой застройки, как основного вида использования территории.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового назначения, объектов здравоохранения, дошкольного, начального и среднего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта и гаражей, объектов, связанных с проживанием населения и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В состав жилых зон включены территории садоводств и дач, не попадающие в зоны строительных ограничений.

Общественно-деловые зоны - предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, а также объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, центров деловой, финансовой и общественной активности.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, включены жилые дома, гостиницы, гаражи.

Производственные зоны - предназначены для размещения промышленных и коммунально-складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для организации санитарно-защитных зон, в соответствии с техническими регламентами отдельных предприятий.

В производственных зонах допускается размещение объектов: торговли, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, общественно-деловых центров и прочих учреждений, связанных с их обслуживанием. В производственных зонах допускается размещение подземных и многоэтажных гаражей, стоянок автомобильного транспорта, скверов.

Зоны транспортной и инженерной инфраструктур - предназначены для размещения головных, отдельно расположенных инженерных коммуникаций и коммуникаций связи, объектов сельского и внешнего транспорта, включающие: трассы автомобильных магистралей сельского и районного значения, комплексы гаражей, территории водного транспорта (речной вокзал и пассажирские пристани).

В состав зон инженерной инфраструктуры включены кроме головных инженерных сооружений коридоры основных электросетей, крупных подстанций, теплотрассу и трассу газопровода.

В пределах зон транспортной и инженерной инфраструктур допускается размещение сопутствующих объектов: торговлю, общественное питание, бытовое обслуживание, скверы, бульваров, спортивные и прочие объекты, связанные с обслуживанием данных территориальных зон.

Зоны рекреационного назначения - предназначены для организации мест отдыха населения и туризма. Зоны рекреационного назначения составляют: парки, скверы, бульвары, сады, леса, лесопарки; пляжи, пруды, озёра; спортивные и игровые площадки; павильоны детского отдыха. В зонах рекреационного назначения допускается размещение сопутствующих объектов недвижимости, в том числе: культурно-зрелищные учреждения, учреждения здравоохранения и питания, а также подъезды и стоянки легкового и общественного автотранспорта.

На территориях зон рекреационного назначения не допускаются строительство каких либо объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

Зоны специального назначения - предназначены для размещения кладбищ, крематория; полигона бытовых отходов; мусороперерабатывающего завода и иных

объектов, использование которых не совместимо с использованием, других видов территориальных зон.

Зоны природного ландшафта - включают территории не пригодные, либо ограниченно пригодные для строительства и сохраняемые в генеральном плане, как природный ландшафт, который не вошел в прочие территориальные зоны. Они являются территориальными зонами ценного природного ландшафта.

К зонам природного ландшафта отнесены: овраги, балки, крутые склоны, пойменные луга, овражные тальвеги, болота, водные акватории. К зонам природного ландшафта отнесены территории нарушенного ландшафта на территории полезных ископаемых – бывшие карьеры и изрытости.

Зоны сельскохозяйственного ландшафта – включают только существующие садоводства и огороды, а также садоводства находящиеся в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий.

Правила застройки во многом зависят от положения территориальных зон в плане сельского поселения. Прежде всего – это касается строительных ограничений при оформлении документов на основные разрешенные и сопутствующие разрешенные виды деятельности.

В проекте даётся схема строительных ограничений для графического выявления территориальных зон, имеющих различные строительные ограничения.

Комплексная оценка – территории сельского поселения показала территории не пригодные и ограниченно пригодные для строительства. К ним относятся:

Территории, не подлежащие новой застройке:

- крутой рельеф с уклоном более 20 % (овраги, балки, крутые склоны) отнесены к территориальной зоне - Пл - природный ландшафт, подлежащий

природоохранному и рекреационному назначению ;

- водоохранные и прибрежные полосы на участках, не зарегулированных набережными и вне территорий особо охраняемых природных объектов, где режим охраны строже, чем режим водоохранных зон;

- санитарно-защитные зоны не подлежат новой жилой застройке и ограничены в

использовании под отдельные категории промышленных и коммунальных объектов;

- территории особо охраняемых природных объектов и памятников природы,

памятников истории и культуры в пределах их охранных зон;

- леса и лесопарки, не имеющие статуса особо охраняемых объектов.

Территории с ограничением строительства:

- в зонах рекреационного назначения допускаются небольшие зоны обслуживания отдыхающих в лесопарках и парках;

- в зонах специального назначения, состоящих из территориальных зон кладбищ, допускается дополнительно к необходимым служебным помещениям строительство культовых сооружений;

- в санитарно-защитных зонах допускается строительство сооружений инженерной и транспортной инфраструктур, (на участках, занимаемых не более 60 % от территории СЗЗ).

Статья 49. Карта градостроительного зонирования. Основной чертеж. Схема расположения природоохранных объектов и объектов культурного наследия

Разнохарактерность использования основных видов территориальных зон Новоалександровского сельского поселения позволяет дифференцировать их на самостоятельные виды территориальных зон по их преимущественному использованию и назначению с учётом решения Генерального плана и другой проектной документацией, разрабатываемой в контексте генерального плана.

Жилые зоны разделены по характеру застройки, преимущественной этажности и плотности. В состав жилых территориальных зон входят:

Ж-1 зона индивидуальной застройки усадебного типа;

Ж-2 зона индивидуальной застройки коттеджного типа.

Общественно-деловые многофункциональные зоны - разделяются в зависимости от их местоположения и назначения. При этом допускается сложившееся сочетание в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего использования земельных участков и объектов капитального строительства;

В состав общественно-деловых многофункциональных территориальных зон входят:

Ц - центральная общественно-деловая зона;

Общественно-деловые специализированные зоны представляют общественные организации, владеющие обособленными участками. К ним относятся:

- 0-1** зона учреждений здравоохранения;
- 0-2** зона культурно-зрелищных и просветительских учреждений;
- 0-3** зона памятников истории и культуры;
- 0-4** зона стадионов и спортивных площадок.

Производственные зоны разделены по категории вредности предприятий на три группы I-II, III-IV, V классов вредности. К производственным зонам отнесена зона инвестиционно-производственного развития для размещения новых промышленно-коммунальных объектов, не требующих зон санитарной защиты, либо требующих СЗЗ не превышающих IV-V класса вредности. Основное правило для застройки инвестиционных зон в размещении новых инвестиционных предприятий и коммунальных организаций, не увеличивающих размеры СЗЗ, определённых генеральным планом. К производственным зонам относятся:

- П-1** зона предприятий IV-III класса вредности и менее вредные;
- П-2** зона предприятий IV-V класса вредности и менее вредные;
- П-3** зона инвестиционного производственного развития.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур разделены на отдельные территориальные зоны по видам использования территорий на:

- И** - зона инженерной инфраструктуры;
- Т-1** зона автомобильного транспорта, автостоянок, улиц и дорог;
- Т-2** главные пешеходные зоны.

Рекреационные зоны включают различные озеленённые территории, пригодные для кратковременного отдыха в условиях сельской застройки, но преимущественно вне санитарно защитных зон. К ним относятся:

- Р** зона природно-рекреационной территории.

Особо охраняемые природные территории (объекты) – ООПО представлены лесами и урочищами, в основном расположенными в глубоких оврагах. ООПО отнесены, в основном, к зоне рекреационного назначения, как основного их назначения в генеральном плане сельского поселения. Исключение составили те из них, которые находятся частично в пределах границ санитарно-защитных зон, не предназначенных для рекреационного использования.

Зоны специального назначения включают коммунальные предприятия и организации, не совместимые с другим использованием территории. К ним относятся:

- С-1** зона кладбищ;
- С-2** зона складирования ТБО.

Зоны природного ландшафта включают:

Пл-1 зона водных акваторий;

Пл-2 зона оврагов и крутых склонов;

Пл-3 луга, овражные тальвеги;

Пл-4 болота.

Зона водных акваторий выполняет природоохранную, рекреационную, транспортную и инженерно-техническую функции. Зону водных акваторий составляют реки и зера, притоки и водохранилище, в пределах сельского поселения.

Зона сельскохозяйственного назначения:

Сх-1 зона садоводства;

Сх-2 зона растениеводства.

Военные и режимные организации являются Федеральной собственностью, находятся вне компетенции настоящих Правил землепользования и застройки, распространяющихся на муниципальные территории и поэтому не выделены в отдельную — территориальную зону. К ним относящиеся территории включены в производственные и прочие зоны.

Особо охраняемые природные территории (ООПТ), в том числе лесопарки, а также памятники природы села входят в сельскую систему зелёных насаждений общего пользования и составляют её основную часть, образуя зелёный экологический каркас из территориальных зон рекреационного назначения и озеленяемых территорий СЗЗ.

Основной разрешенный вид использования (назначения) ООПТ - природоохранное, а сопутствующее назначение - рекреационное.

Согласно лесному кодексу РФ, ст. 133, леса, расположенные на землях сельских поселений, предназначены для отдыха населения, проведения культурно-оздоровительных и спортивных мероприятий, а также для сохранения благоприятной экологической обстановки. В лесах, расположенных на землях сельских поселений, запрещается осуществление лесопользования, несовместимого с назначением этих лесов. Допускается проведение рубок ухода, санитарных рубок. Рубок реконструкции и обновления, прочих специальных рубок.

В систему природоохранных зон входят обширные территориальные зоны природного ландшафта, имеющие как основное разрешенное - природоохранное назначение и сопутствующее разрешенное - рекреационное назначение.

В составе территориальных зон природного ландшафта: овраги, балки, крутые склоны, пойменные и прочие луга, тальвеги, болота, а также акватории. Они представляют самостоятельные территориальные зоны (Пл-1, Пл-2, Пл-3, Пл-4). Для предотвращения размыва склонов оврагов должно осуществляться их залужение и облесение корнеотпрысковыми деревьями и кустарниками. Облесаются также бровки оврагов.

Согласно новому Градостроительному кодексу, статья 36 Градостроительный регламент, п.6, - градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий. Для них существует отдельный специальный регламент использования, основное значение которого заключается в поддержании оптимального состояния и охране от различных нарушений. При этом допускается ограниченное специальным регламентом использование в целях рекреации.

Территории памятников культурного наследия выделены в отдельную территориальную зону – О-3. Размеры участков памятников истории и культуры соответствуют проекту охранных зон памятников. Основной разрешенный вид использования установлен проектом зон охраны памятников для каждого памятника отдельно. Сопутствующий разрешенный вид использования - музеи, выставочные залы, общественные, культурно-просветительские и туристско-экскурсионные организации.

Статья 50. Карта градостроительного зонирования. Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры

В зону инженерной инфраструктуры вошли головные сооружения энергосбережения (теплоснабжения, электроснабжения и газоснабжения), водопровода, бытовой и ливневой канализации, расположенных на отдельных территориях.

Основной разрешенный вид использования территории этих предприятий регламентируется производственной необходимостью, кроме перевода предприятий в более высокую категории вредности.

Градостроительными правилами застройки не регламентируется основной разрешенный вид использования территории инженерных сооружений и трасс. Он должен соответствовать назначению предприятия. К сопутствующим разрешенным видам использования зон инженерной инфраструктуры относятся учреждения обслуживания данного предприятия.

Инженерно-технические объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков, такие как электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация, телефонизация и т. п., являются разрешенными в том случае, когда их размещение соответствует генеральной схеме данной инженерной инфраструктуре и генеральному плану сельского поселения, при условии соблюдения строительных, противопожарных и иных норм, правил и стандартов, существующих для этих видов работ.

В зоны транспортной инфраструктуры входят обширные территориальные зоны автостанции, автодорог, массивы гаражей. Основным разрешенным видом использования территории транспортных предприятий является их прямое назначение, сопутствующие разрешенные виды использования составляют учреждения первичного обслуживания данных транспортных предприятий и при благоприятной экологической ситуации (вне СЗЗ) допускаются скверы, бульвары, спортивные площадки сооружения.

Границы (ширина) автомагистралей сельского и районного значения приняты в диапазоне 50-40 м и 35-25 м в поперечнике, а улиц, местных дорог подъездов в пределах 25-10 м в поперечнике.

К зонам транспортной инфраструктуры отнесены площади и крупные стоянки общественно деловых зон и производственных зон.

Глава 13. Градостроительные регламенты: общие положения

Статья 51. Понятия градостроительного регламента

Настоящими Правилами землепользования и застройки Новоалександровского сельского поселения установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон и к отдельным территориальным зонам.

Градостроительные регламенты, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон, приведены в части II главе 13 настоящих Правил. Градостроительные регламенты, относящиеся к отдельным территориальным зонам, приведены в части II главе 14 настоящих Правил.

Важнейшим понятием градостроительного регламента для территориальных зон являются разрешенные в пределах этих зон виды деятельности, виды

использования земельных участков, виды строительства. Эти три понятия в настоящих «Правилах» используются как идентичные. Далее используется термин «виды деятельности».

Все виды деятельности (использование земельных участков, строительства) подразделяются на разрешенные основные, разрешенные вспомогательные, условно разрешенные.

Статья 52. Разрешенные основные виды деятельности.

Состав разрешенных основных видов деятельности (видов использования земельных участков, видов строительства) определяется назначением (названием) территориальной зоны для которых они выделены, определяющим направлением преимущественно ее использования в данной зоне. Состав основных видов деятельности раскрывает функциональное назначение территориальной зоны и конкретизирует главную функцию (функции) территориальной зоны, для которой эта зона выделена. Как правило, это 1-2-3 вида деятельности.

Исключениями являются общественно-деловые зоны, изначально являющиеся многофункциональными и в которых состав основных видов деятельности значительно шире.

Статья 53. Разрешенные вспомогательные виды деятельности.

К вспомогательным видам деятельности отнесены виды деятельности, без которых основная деятельность нецелесообразна, ущербна или даже в отдельных случаях невозможна (например, деятельность сооружений инфраструктуры). Несмотря на важность вспомогательных видов деятельности, они не могут считаться зонообразующими.

Разделение видов деятельности (кроме определенных названием зоны) на основные и вспомогательные, как правило, достаточно условно.

Ключевым критерием, отделяющим основные виды деятельности от вспомогательных может быть следующее. Функционирование объектов основного вида деятельности без вспомогательных, в принципе, возможно в то время, как вспомогательных - без основных - бессмысленно. Это находит отражение в положении о запрещении строительства объектов вспомогательных видов деятельности без строительства соответствующих объектов основного вида деятельности.

Статья 54. Основные и вспомогательные разрешенные виды деятельности (виды использования земельных участков) по территориальным зонам в Новоалександровском сельском поселении

Индекс территориальной зоны	Наименование территориальной зоны	Разрешенные виды деятельности (использования земельных участков)		
		Основные	Вспомогательные	Условно
1	2	3	4	5
Жилые зоны				
Ж-1	Зона жилой застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа	Отдельно-стоящие односемейные дома с участками площадью 200-2500 кв. м. Ограждение участков прозрачной металлической сеткой высотой не более 1,5 м.	<ul style="list-style-type: none"> - Отдельно-стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки; 2 машиноместа на индивидуальный участок; - Хозяйственные постройки; - Сады, огороды, палисадники; - Теплицы, оранжереи; - Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; - Индивидуальные бани, надворные туалеты; - Оборудование пожарной охраны 	<ul style="list-style-type: none"> - Учреждения дошкольного, основного, общего (начального и среднего) образования; - Магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м; - Аптеки; - Предприятия бытового обслуживания; - Спортивные площадки, детские игровые площадки; - Спортзалы, залы рекреации, клубы многоцелевого и специализированного

			(гидранты, резервуары); - Площадки для сбора мусора.	назначения с ограничением по времени работы; - Строения для содержания домашнего скота и птицы; - Ветлечебницы без постоянного содержания животных; - Отделения, участковые пункты милиции; - Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.
Ж-2	Зона застройки индивидуальными жилыми домами коттеджного типа	- Отдельно-стоящие односемейные дома с участками площадью 200-2500 кв. м; - Блокированные односемейные дома с участками. Ограждение участков прозрачной металлической сеткой высотой не более 1,5 м.	- Отдельно-стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок; - Хозяйственные постройки; - Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; - Индивидуальные бани, надворные туалеты;	- Учреждения дошкольного, основного, общего (начального и среднего) образования; - Спортивные площадки, детские игровые площадки; - Отделения, участковые пункты милиции; - Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; - Гостевые парковки из расчета

			<ul style="list-style-type: none"> - Оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары); - Площадки для сбора мусора. 	1 машиноместо на 1 участок.
Общественно-деловые многофункциональные зоны				
Ц-1	Центральная общественно-деловая зона	<ul style="list-style-type: none"> - Государственное и муниципальное управление (администрация района и поселения); - Издательская деятельность; - Гостиницы; - Туристические агентства; - Банковская деятельность; - Музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны; - Театры, концертные залы; - Зрелищно - спортивные комплексы многоцелевого назначения; - Кинотеатры; - Библиотеки; - Клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей 	<ul style="list-style-type: none"> - Подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки; - Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования; - Озеленение, благоустройство, малые архитектурные формы. 	<ul style="list-style-type: none"> - Объекты, связанные с отправлением культа; - Телецентр; - Жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы; - Бани, сауны; - Общественные туалеты; - Объекты пожарной охраны; - Автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые; - Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; - Общежития.

		<p>и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Дворец бракосочетаний; - Бильярдные; - Танцзалы, дискотеки; - Компьютерные центры, интернет-кафе; - Здания, сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы; - Магазины, торговые комплексы, торговые дома общей площадью до 1500 кв. м; - Открытые мини-рынки торговой площади до 400 кв. м; - Предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны); - Консульские представительства; - Рекламные агентства; - Фирмы по предоставлению услуг 		
--	--	--	--	--

	<p>сотовой и пейджинговой связи;</p> <p>-Транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;</p> <p>-Телевизионные и радиостудии;</p> <p>-Отделения, участковые пункты милиции;</p> <p>-Выставки товаров;</p> <p>-Суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;</p> <p>-Отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;</p> <p>-Аптеки;</p> <p>-Пункты оказания первой медицинской помощи;</p> <p>-Поликлиники;</p> <p>-Консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения;</p> <p>-Дома быта;</p>		
--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> - Центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.) - Фотосалоны; - Приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания; - Пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания; 		
Общественно-деловые специализированные зоны				
О-1	Зона учреждений здравоохранения	<ul style="list-style-type: none"> - Больницы, роддома, госпитали общего типа; - Научно-исследовательские, лабораторные корпуса; - Хоспис; - Пункты оказания первой медицинской помощи; - Профилактории; - Поликлиники; 	<ul style="list-style-type: none"> - Спортплощадки, теннисные корты, детские игровые площадки, площадки тихого отдыха; - Спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны; - Отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции; - Магазины товаров первой 	

		<ul style="list-style-type: none"> -Консультативные поликлиники; -Аптеки; -Станции скорой помощи; -Интернаты для престарелых и инвалидов; -Дома ребенка; -Приюты, ночлежные дома; -Реабилитационные восстановительные центры. 	<ul style="list-style-type: none"> необходимости общей площадью не более 400 кв.м; -Столовые; -Объекты пожарной охраны; -Объекты, связанные с отправлением культа; -Жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала; -Специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении; -Парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования; -Отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи; -Открытые автостоянки; -Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; -Зеленые насаждения общего пользования; -Обеспечение общественного 	
--	--	--	--	--

			порядка и безопасности.	
О-2	Зона культурно-зрелищных, просветительских учреждений	<ul style="list-style-type: none"> - Учреждения культуры и искусства - Музеи; - Выставочные залы; - Концертные залы; - Культовые сооружения; - Развлекательно-зрелищные сооружения. 	<ul style="list-style-type: none"> - Аллеи, мемориальные комплексы; - Рестораны, бары, кафе, столовые; - Стоянки автотранспортных средств и велосипедов; - Общественные туалеты; - Объекты пожарной охраны; - Отделения, участковые пункты милиции; - Туристические агентства; - Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи. 	
О-3	Зона памятников истории культуры	<ul style="list-style-type: none"> - Культурно-просветительская деятельность; - Использование в режиме специального проекта; - Конфессиональная деятельность. 	<ul style="list-style-type: none"> - Туристические агентства; - Общественные организации; - Специализированная розничная торговля по продаже религиозной литературы, символике и церковной утвари; - Подсобные сооружения; - Предприятия социальной и инженерной инфраструктуры; - Озеленение, благоустройство, тротуары, проезды; - Стоянки временного хранения 	

			автотранспорта.	
О-4	Зона спортивных сооружений.	<ul style="list-style-type: none"> - Универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами); - Спортивные арены (с трибунами); - Аквапарки; - Велотреки; - Мотодромы, картинги; - Яхтклубы, лодочные станции; - Спортивные школы; - Спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны; - Клубы многоцелевого и специализированного назначения; - Спортклубы; - Спортплощадки, теннисные корты; 	<ul style="list-style-type: none"> - Выставочные залы; - Танцзалы, дискотеки; - Кинотеатры, видео салоны; - Предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары); - Телевизионные и радио студии; - Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции; - Отделения, участковые пункты милиции; - Аптеки; - Пункты оказания первой медицинской помощи; - Консультативные поликлиники; - Магазины; - Гостиницы, дома приёма гостей; - Бани; сауны; - Общественные туалеты; - Парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих 	

			<ul style="list-style-type: none"> видов использования; -Отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи; -Открытые автостоянки; -Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи. -Объекты пожарной охраны. 	
Производственные зоны				
П-1	Зона предприятий V класса вредности и менее вредные	<ul style="list-style-type: none"> -Коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля; -Теплицы; -Гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке; -Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей; -Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; 	<ul style="list-style-type: none"> -Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; -Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей; 	<ul style="list-style-type: none"> -Автозаправочные станции; -Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты; -Спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий; -Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; -Аптеки;

	<ul style="list-style-type: none"> -Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; -Объекты складского назначения различного профиля; -Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; -Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения; -Офисы, конторы, административные службы; -Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории; -Предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий; -Отделения, участковые пункты 		<ul style="list-style-type: none"> -Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания; -Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон; -Ветеринарные приемные пункты; -Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
--	---	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> - милиции; - Пожарные части; - Объекты пожарной охраны. 		
П-2	Зона предприятий IV-III класса вредности	<ul style="list-style-type: none"> - промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса вредности; - производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта; - автотранспортные предприятия; - объекты железнодорожного транспорта; - автобусные парки; - троллейбусные парки; - трамвайные парки; - гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке; - гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей; - объекты складского назначения различного профиля; - объекты технического и инженерного обеспечения 	<ul style="list-style-type: none"> - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей - автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей 	<ul style="list-style-type: none"> - автозаправочные станции; - санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья; - профессионально-технические учебные заведения; - поликлиники; - отдельно стоящие объекты бытового обслуживания; - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; - предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

	<p>предприятий;</p> <ul style="list-style-type: none"> – офисы, конторы, административные службы; – проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории, – отделения, участковые пункты милиции; – пожарные части; – коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля; – теплицы; – гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке; – станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; – открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; 		<ul style="list-style-type: none"> – аптеки; – ветеринарные лечебницы с содержанием животных; – ветеринарные приемные пункты; – антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи; – спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий; – отдельно стоящие объекты бытового обслуживания; – питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон; - озеленение.
--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> – объекты складского назначения различного профиля; – санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения; – офисы, конторы, административные службы; – предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий; – пожарные части; – объекты пожарной охраны. 		
П-3	Зона инвестиционно-производственного развития	<ul style="list-style-type: none"> - Промышленные предприятия, транспортные; - Офисы, склады, КБ, коммунальные и другие предприятия, не увеличивающие СЗЗ окружающей территории. 	Учреждения и предприятия социальной и инженерной инфраструктуры, сопутствующие основной деятельности в соответствии с размещаемыми предприятиями и организациями.	
Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры				
Т-1	Зона автомобильного транспорта и улично-дорожной	<ul style="list-style-type: none"> - Деятельность автомобильного (автобусного) пассажирского транспорта, подчиняющегося расписанию - внутрирайонные, пригородные, междугородные 	<ul style="list-style-type: none"> - Грузовые терминалы; - Мастерские по ремонту и профилактике автотранспортных средств; - Гаражи автобусов, легкового 	

	сети	<p>пассажирские перевозки;</p> <p>- Деятельность такси, деятельность автомобильного грузового транспорта (специализированного и неспециализированного);</p> <p>- Деятельность троллейбусного транспорта;</p> <p>- Деятельность частного предпринимательства по обслуживанию торговой сети.</p>	<p>автотранспорта (боксы, манежного типа);</p> <p>- Троллейбусное депо;</p> <p>- Транспортная обработка грузов и хранение;</p> <p>- Магистральи сельского и районного значения, улицы, территории транспортных развязок в разных уровнях;</p> <p>- Автотранспортные предприятия;</p> <p>- Розничная торговля моторным топливом (АЗС).</p>	
Т-2	Главные пешеходные зоны	Пешеходное прогулочное движение	<p>- Древесно-кустарниковые насаждения, газоны;</p> <p>- Благоустройство</p> <p>- Малые архитектурные формы;</p> <p>- Бульвары, тротуары;</p> <p>- Проезжая часть для эпизодического пропуска автотранспорта;</p>	
И	Зона инженерной инфраструктуры	Здания, сооружения и территории головных инженерных сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры	<p>- Водозаборные узлы;</p> <p>- Телецентры, радиоцентры, ретрансляционные станции и сооружения;</p> <p>- Электростанции и</p>	

			электростанции.	
Рекреационные зоны				
Р	Зона рекреационно-природной территории	<ul style="list-style-type: none"> - Лесные массивы; - Древесные и кустарниковые посадки; - Санитарно-защитные лесополосы; - Малые архитектурные формы; - Площадки для выгула собак; - Объекты сезонного пользования – велодорожки, освещаемые лыжные трассы, трамплины. Кратковременный регулируемый отдых. 	<ul style="list-style-type: none"> - Дорожки, проезды, подъезды, тротуары; - Временные автостоянки; - Малые архитектурные формы; - Предприятия первичного обслуживания; - Кафе, рестораны, зрелищные учреждения, детские игровые площадки, спортивные площадки, базы отдыха; - Санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха; - Детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений; - Интернаты для престарелых; - Дома ребенка. 	<ul style="list-style-type: none"> - Тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки; - Спортклубы, яхтклубы, лодочные станции; - Прокат игрового и спортивного инвентаря; - Гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели; - Спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без); - Спортплощадки; - Игровые площадки, площадки для национальных игр; - Места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха; - Пляжи; - Пункты оказания первой медицинской помощи; - Спасательные станции;

				<ul style="list-style-type: none"> -Общественные туалеты; -Объекты пожарной охраны; -Парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования; -Площадки для мусоросборников.
Зоны специального назначения				
С-1	Зоны кладбищ	<ul style="list-style-type: none"> - Действующие кладбища; - Кладбища, закрытые на период консервации; - Крематории; - Объекты, связанные с отправлением культа; 	<ul style="list-style-type: none"> - Похоронное бюро; - Поминальные залы; - Предприятия ритуального назначения; - Магазины; - Проезды, древесные и кустарниковые посадки; - Стоянки временного хранения автотранспорта. 	<ul style="list-style-type: none"> - Аллеи, скверы; - Аптеки; - Отделения, участковые пункты милиции; - Оранжереи; - Хозяйственные корпуса; - Резервуары для хранения воды; - Объекты пожарной охраны. - Общие туалеты; - Парковки.
С-2	Зона складирования твердых	<ul style="list-style-type: none"> - Мусороперерабатывающий завод. - Полигон ТБО, очистные сооружения и биологической очистки. 	<ul style="list-style-type: none"> - Хозяйственные здания. Проезды, древесные и кустарниковые посадки, предприятия инженерной 	

	бытовых отходов и мусороперерабатывающего завода.		инфраструктуры.	
Зона природного ландшафта				
Пл-1	Водные акватории .	-Водоохранная деятельность; Водные виды рекреации.	-Водные виды спорта; Любительское и спортивное рыболовство.	
Пл-2	Зона оврагов и крутых склонов.	Рекультивационная деятельность.		
Пл-3	Луга и овражные тальвеги.	Рекультивационная деятельность.		
Пл-4	Болото.	-Рекультивационная деятельность.		
Зона сельскохозяйственного производства				
Сх-1	Зона растениеводства	-Огороды, садоводства		
Сх-2	Зона сельскохозяйственного назначения	-Поля и участки для выращивания с/х продукции; -Луга, пастбища; -Животноводческие фермы;		

		-Подсобные хозяйства; -Лесозащитные полосы.		
--	--	--	--	--

Статья 55. Условно разрешенные виды деятельности

К условно разрешенным видам деятельности могут быть отнесены:

а) основные и вспомогательные разрешенные виды деятельности, в случаях, когда параметры их застройки выходят за пределы, определенные для этих видов деятельности;

б) основные и вспомогательные виды деятельности (с соответствующими или не соответствующими параметрами застройки для этих видов деятельности) находящиеся в зонах особо охраняемых природных объектов, зонах памятников истории и культуры и на других территориях, осуществление которых может быть разрешено только в соответствии со специально разработанным проектом на эти территории;

в) другие виды деятельности, не вошедшие в перечень основных и вспомогательных, потребность в которых может возникнуть в связи с интересами населения или муниципальных органов в пределах той или иной территориальной зоны.

Статья 56. Предоставление земельных участков застройщикам

Предоставление земельных участков конкретным застройщикам для реализации основных, вспомогательных и условно разрешенных видов деятельности (строительства) осуществляется только в соответствии с разработанным и утвержденным проектом застройки территории, на которой расположен этот участок.

При предоставлении земельных участков под застройку в общественно-деловой и жилой зонах населенных пунктов, осуществлять строительство объектов жилого и общественного назначения по индивидуальным проектам.

Статья 57. Регламент разрешенных видов деятельности на территориях сложившейся застройки

На территориях сложившейся застройки и существующих видов деятельности регламент разрешенных видов деятельности исходит либо из требуемой трансформации территории под другие функции в соответствии со схемой функционального зонирования по генеральному плану.

При этом существующие виды деятельности в старых районах со сложившейся застройкой, не соответствующие разрешенным регламентом для этих районов, не подлежат немедленному пресечению. Это означает, что она не может быть поощряема и стимулирована для дальнейшего расширения и тем более рассматриваться как объект новых инвестиций.

Статья 58. Регулирование застройки и видов деятельности на территории со сложившейся структурой видов использования земельных участков

На территориях со сложившейся структурой видов использования земельных участков в случае, если градостроительное (правовое) зонирование требует ее изменения и в случае отказа владельцев недвижимости от существующего использования территории вопреки требуемому утвержденной схемой зонирования, могут применяться следующие меры воздействия: установление повышающих поправочных коэффициентов к ставкам арендной платы за землю и иное недвижимое имущество, применение штрафных санкций, прекращение действия договоров аренды земельных участков, изъятие земельных участков и применение иных мер воздействия.

В качестве мер стимулирования землепользователей к изменению этой структуры землепользования в соответствии с зонированием и градостроительным регламентом могут использоваться: понижение ставок арендной платы на землю или иное недвижимое имущество, предоставление налоговых кредитов и другие меры стимулирования.

Статья 59. Разрешенные виды деятельности на свободных территориях

Перечень видов деятельности, зафиксированных в градостроительном регламенте, - основных и вспомогательных – является разрешенным для нового строительства на свободных территориях, для перспективной реализации потенциальными застройщиками (инвесторами).

Статья 60. Разрешенные виды деятельности на территориях со сложившейся структурой использования земельных участков

На территориях со сложившейся структурой видов использования земельных участков приводимый в регламенте перечень разрешенных видов деятельности по каждой территориальной зоне не означает необходимость их присутствия в полном составе в каждом квартале (микрорайоне) данной зоны. Они могут получить развитие в любом (но не произвольном) сочетании.

Общее количество (разнообразие) видов деятельности и их мощность (вместимость) определяются емкостью данного квартала (микрорайона) и суммарной потребностью в видах деятельности с одной стороны и готовностью инвесторов развивать те или иные сферы деятельности – с другой.

Документом, регламентирующим структуру и масштабы тех или иных видов деятельности на участках территориальной зоны, является градостроительная документация о градостроительном планировании развития территорий сельских поселений, разработанная в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ.

Статья 61. Корректировка схемы зонирования

Схемы зонирования на все Новоалександровское сельское поселение или его часть по инициативе главного управления архитектуры и градостроительства района регулярно подвергаются корректировке в связи с изменяющейся ситуацией.

Статья 62. Санитарно-защитные зоны в схеме зонирования

Санитарно-защитные зоны в территориальных зонах специального назначения включают территории санитарно-защитных зон, не вошедшие в состав других функциональных зон (жилых, производственных, транспортной и инженерной инфраструктуры и других).

Санитарно-защитные зоны, совмещающиеся с другими территориальными зонами (кроме зоны специального назначения), рассматриваются как налагающие ограничения на основную и вспомогательную деятельность соответствующей территориальной зоны и самостоятельного значения не имеют, как в вышеупомянутом случае.

Глава 14. Градостроительный регламент: требования и параметры застройки

Статья 63. Состав требований и параметров застройки. Назначение и использование

1. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются по индивидуальным проектам в следующем составе:
 - 1) Минимальная площадь земельных участков.
 - 2) Плотность жилого фонда.
 - 3) Коэффициент (процент) застройки участков (отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади участка).
 - 4) Коэффициент использования земельных участков (отношение суммарной полезной /рабочей площади пола всех строений – существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно, - ко всей площади участка).
 - 5) Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений
 - 6) Минимальные отступы построек от границ земельных участков (отступ линии застройки от красной линии).
 - 7) Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей

включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные в соответствии строительным нормам и правилам как наземные.

8) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков.

9) Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков. В расчет общей площади входит площадь объектов нежилого назначения, расположенных на всех этажах зданий (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный (подвальные)).

10) Максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки).

11) Доля площадей зоны, предназначенной для осуществления:

- основных функций,
- вспомогательных функций,
- прочих территорий.

12) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков.

13) Обустройство территории по доле застроенных территорий, озелененных территорий, занятых твердым покрытием.

14) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участках.

15) Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки.

2. Требования и параметры застройки, определенные для территориальных зон, предназначены для регулирования использования территории при застройке на стадии проектирования, выделения участка под застройку и выяснения инвестиционных намерений застройщика и других стадиях, влияющих на результат застройки той или иной территориальной зоны или ее части.

3. Методом отслеживания состояния использования территории зоны в целом и по отдельным ее элементам может быть градостроительный мониторинг, градостроительный кадастр, «дежурный» план и другие методы, позволяющие регулировать застройку и освоение территории в пределах назначенных требований и параметров.

Раздел 1. Параметры застройки жилых зон

Статья 64. Параметры застройки в зонах коттеджной и усадебной застройки

В индивидуальном коттеджном и усадебном строительстве основной тип дома — многоквартирный.

Усадебный, одно-двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Для организации обслуживания на территориях малоэтажного жилищного строительства разрешается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности — детского сада, магазина, кафе, физкультурно-оздоровительного и досугового комплекса, парикмахерской, фотоателье и т.п., встроенными в малоэтажные жилые дома, с размещением преимущественно в 1-м и цокольном этажах. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м².

Предельно допустимые параметры в зоне коттеджной и усадебной застройки могут быть следующими:

Размер земельного участка (кв. м)	Площадь жилого дома (кв. м общей площади)	Предельно допустимые параметры	
		коэффициент застройки (%)	коэффициент использования территории
1200 и более	480	20	0,4
1000	400	20	0,4
800	320	20	0,4
600	360	30	0,6
500	300	30	0,6

Статья 65. Требования и параметры застройки в зоне садоводческих объединений граждан

Размещение садоводческих объединений граждан запрещается в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий. Расстояние от застройки до лесных массивов не должно быть менее 15 м.

Ширина в красных линиях должна быть для улиц - не менее 9 м, для проездов - не менее 7 м.

Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых участков не менее чем на 4 м.

На садовом участке допускается возводить садовый дом сезонного, временного или круглогодичного пользования, хозяйственные постройки и сооружения, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, навес или гараж для автомобиля.

Садовый дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м.

Раздел 2. Требования и параметры застройки производственных зон

Статья 66. Требования и параметры застройки промузла и промпредприятия

1. Территорию промышленного узла следует разделять на зоны:

- 1) общественного центра;
- 2) площадок предприятий;
- 3) общих объектов вспомогательных производств и хозяйств.

Деление на зоны допускается уточнять с учетом конкретных условий строительства.

2. По функциональному использованию площадку предприятия следует разделять на зоны:

- а) предзаводскую (за пределами ограды или условной границы предприятия);
- б) производственную;
- в) подсобную;
- г) складскую;

3. Предзаводскую зону предприятия следует размещать со стороны основных подъездов и подходов работающих на предприятии (в увязке с градостроительными требованиями).

Размеры предзаводских зон предприятий (га на 1000 работающих) следует принимать из расчета:

0,8 — при количестве работающих до 0,5 тыс .

0,7 — « « « от 0,5 до 1 тыс.

0,6 — « « « от 1 до 4 тыс.

0,5 — « « « от 4 до 10 тыс.

0,4 — « « « свыше 10 тыс.

Примечание.

При трехсменной работе предприятия следует учитывать численность работающих в первой и во второй сменах.

4. В состав общественного центра пром. узла, как правило, можно включать учреждения управления производством, предприятия общественного питания, профессионально-технические и средние специальные учебные заведения, специализированные учреждения здравоохранения, предприятия бытового обслуживания.
5. Площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия, следует определять из расчета не менее 3 м² на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Для предприятий с численностью работающих 300 чел. и более на 1 га площадки предприятия площадь участков, предназначенных для озеленения, допускается уменьшать из расчета обеспечения установленного показателя плотности застройки. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15 % площадки предприятия.
6. На территории предприятия следует предусматривать благоустроенные площадки для отдыха и гимнастических упражнений работающих. Площадки следует размещать с наветренной стороны по отношению к зданиям с производствами, выделяющими вредные выбросы в атмосферу. Размеры площадок надлежит принимать из расчета не более 1 м² на одного работающего в наиболее многочисленной смене.

Статья 67. Плотность застройки площадки промышленного предприятия.

Плотность застройки площадки промышленного предприятия определяется в процентах как отношение площади застройки к площади предприятия в ограде (или при отсутствии ограды - в соответствующих ей условных границах) с включением площади занятой веером железнодорожных путей.

Раздел 3. Параметры застройки важнейших объектов сельского и районного значения в общественно-деловых зонах.

Статья 68. Параметры застройки больничных стационаров

Территории больничных стационаров в расчете на одну койку дифференцируется в зависимости от вместимости учреждения.

вместимость	коек	До 50	100-200	200-400	400-800	800-1000
участок	кв.м/койку	300	140	100-140	80-100	60

В районах реконструкции норматив допускается уменьшать на 25%, в пригородной зоне — увеличивать на 15-25%.

Статья 69. Застройка храмовых комплексов

1. Вместимость новых православных храмов принимается исходя из процентного соотношения жителей, относящихся к группе православного вероисповедания, согласно статистическим данным или других источников по рассматриваемому району.

Принимается, что 10% этой группы посещают храмы, из них 7,5% - регулярно по праздничным дням. Для укрупненных градостроительных расчетов (в том числе при разработке проектов детальной планировки и застройки крупных селитебных образований) рекомендуется средний расчетный показатель потребности - 7,5 человек на 1000 жителей этой группы, проживающих в зоне обслуживания. Этот показатель вместимости соответствует посещаемости храма в праздничные дни (для регионов с преимущественно православным населением).

Площадь зоны обслуживания приходскими храмами с радиусом 0,4 часа пешеходной доступности - от 80 до 250 га, численность населения (в зависимости от плотности населения территории) от 60 до 200 тыс. чел., что соответствует территории жилого района.

Основные зоны размещения приходских храмов - зоны общепоселкового центра и жилые зоны. Ориентировочный радиус обслуживания приходского храма принимается до 0,4 часа пешеходной доступности или 1-1,5 км.

2. Территории для строительства храмовых комплексов на селитебных территориях отводятся в соответствии с генеральными планами, а при их отсутствии - по схемам застройки. На селитебной территории здания, сооружения и комплексы православных храмов следует размещать на основании градостроительного задания, как правило, вблизи существующих инженерных коммуникаций и дорог с условием обеспеченности общественным пассажирским транспортом

Размеры земельных участков приходских храмовых комплексов, включающих основные здания и сооружения богослужебного и вспомогательного

назначения, рекомендуется принимать исходя из удельного показателя -7 м² площади участка на единицу вместимости храма. При строительстве храмовых комплексов в районах затесненной городской и сельской застройки допускается уменьшение удельного показателя земельного участка (м на единицу вместимости), но не более чем на 20-25%.

При проектировании объем зданий приходских храмов рекомендуется принимать на одно место вместимости - 4-6 куб м. При этом возможно увеличение или уменьшение указанной величины до 20%.

Общую площадь храма рекомендуется принимать из расчета от 0,5 до 1 м² на единицу вместимости храма.

3. Территория храмового комплекса должна быть озеленена не менее 15% площади участка. За пределами ограды храмовых комплексов следует предусматривать стоянки автомобилей из расчета 2 машино-места на каждые 50 мест вместимости храма.

4. Территорию храмового комплекса следует подразделять на функциональные зоны:

- входную;
- храмовую;
- вспомогательного назначения;
- хозяйственную.

Территории храмовой и хозяйственной зон должны составлять ориентировочно по 15% площади участка. Здания храмов следует размещать, как правило, не ближе 3 м от красных линий застройки для организации кругового обхода вокруг храма.

Раздел 4. Требования и параметры застройки зоны транспортной и инженерной инфраструктуры

Статья 70. Правила организации и застройки территорий постоянного хранения автомобильного транспорта

В пределах селитебных территории (жилые зоны и общественно-деловые зоны) и на прилегающих к ним производственных/территориях предусматривается организация открытых автостоянок и строительство гаражей для постоянного хранения не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м, а в районах сложившейся застройки — не более 1500 м.

В жилых зонах при размещении гаражей и автостоянок преимущество должно отдаваться хранению автотранспорта инвалидов.

В зонах коттеджной застройки высокой комфортности предусматривается строительство гаражей или организация открытых автостоянок из расчета 1-3 автомобиля на один коттедж, размещаемые, как правило, на участке самого коттеджа.

Статья 71. Временное хранение автомобильного транспорта

Для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать открытые стоянки из расчета не менее чем для 70% расчетного парка легкового автотранспорта в том числе -

- в жилых районах - 25%,
- в промышленных и коммунальных районах — 25%,
- в общественно-деловых зонах - 5%,
- в рекреационных зонах -15%.

Статья 72. Земельные участки гаражей и открытых автостоянок

Размер земельных участков гаражей и открытых автостоянок следует принимать в кв м / машино-место:

Для гаражей:

- одноэтажных - 30
- двухэтажных - 22
- трехэтажных-14
- четырехэтажных- 12
- пятиэтажных -10 для наземных стоянок - 25

В центральной части поселения (в общественно-деловой зоне) площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22,5 кв.м, а при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов - до 18,0 кв.м на автомобиль.

Статья 73. Станции технического обслуживания автотранспорта

Станции технического обслуживания автомобилей (СТО) следует принимать из расчета один пост на 200 легковых автомобилей. Размеры земельных участков на одну СТО (га)

- на 10 постов-1,0
- на 15 постов-1,5
- на 25 постов - 2,0
- на 40 постов - 3,5

Статья 74. Автозаправочные станции

Автозаправочные станции (АЗС) следует принимать из расчета одна топливораздаточная колонка на 1200 легковых автомобилей. Размеры земельного участка на одну АЗС (га):

- На 2 колонки – 0,1
- На 5 колонок – 0,2
- На 7 колонок – 0,3
- На 9 колонок – 0,35
- На 11 колонок – 0,4

Раздел 5. Правила и параметры застройки рекреационной зоны

Статья 75. Параметры застройки и обустройства парков

1. Структура использования территории парка может быть следующей (в % от общей территории парка):
 - зеленые насаждения и водоемы - 65-70
 - аллеи, дорожки, площадки - 25-28
 - сооружения и застройка - 5-7
2. Функциональная организация территории многофункционального парка.

Функциональные зоны парка	Площадь функциональной зоны парка (% от общей площади)	Норма площади (кв.м на посетителя)
Культурно-просветительных мероприятий -	3-8	10-20
Отдыха детей	5-10	80-170

Массовых мероприятий (зрелища, аттракционы и пр.)	5-17	30-40
Физкультурно-оздоровительных мероприятий	10 - 20	75-100
Прогулочная	75-40	200
Хозяйственная	2-5	-

3. Автостоянки для посетителей парка следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчета 5-7 машино-мест на 100 единовременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место следует принимать: для легковых автомобилей - 25 кв.м, автобусов - 40 кв.м, для велосипедов - 0,9 кв.м.

Раздел 6. Требования и параметры застройки зоны специального назначения

Статья 76. Требования и параметры организации комплексов похоронного назначения

1. Основными типами погребений на кладбищах являются:
 - традиционный,
 - с захоронениями после кремации (урновое),
 - смешанный способ погребения.
2. Выбор участков для устройства мест погребения должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы. При выборе участков для устройства кладбищ следует учитывать свойства грунтов. Грунты не менее чем на глубину 2 м должны быть сухими, легкими, воздухопроницаемыми. Уровень стояния грунтовых вод не должен быть выше 2,5 м от поверхности земли.
 При отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории будущего кладбища, включающую осушение территорий, устройство дренажей, засыпку на поверхность мелкозернистых сухих грунтов.
3. Для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-75% от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений - не менее 25%.
4. Территорию кладбища независимо от способа захоронения следует подразделять на функциональные зоны:

- входную;
- ритуальную;
- административно-хозяйственную;
- захоронений;
- моральной (зеленой) защиты по периметру кладбища.

5. Размеры участков кладбищ определяются расчетом исходя из прогнозируемого коэффициента смертности населения, прогнозной численности населения, нормы земельного участка на одно место (раздельно при традиционном или урновом захоронении), удельного веса площади захоронений в общей площади кладбищ, расчетного кладбищенского периода (время разложения и минерализации тела умершего) разного для традиционного и урнового захоронения).

6. Размеры территорий кладбищ традиционного и урнового захоронений исчисляется отдельно для каждого из них, для чего необходимо учесть соотношение этих типов захоронений в общей смертности населения.

Общие размеры территорий кладбищ определяются как сумма площадей кладбищ традиционного и урнового захоронений. Размеры участков кладбищ должны быть не менее 0,5 га и не более 40 га.

7. Санитарно-защитная зона от кладбищ традиционного и смешанного захоронений площадью до 20 га устанавливается 100 м, от кладбищ от 20 до 40 га - 500 м, от крематориев с количеством печей более одной - 1000 м.

Статья 77. Требования к устройству и содержанию полигонов твердых бытовых отходов

1. Полигоны твердых бытовых отходов (ТБО) являются специальными сооружениями, предназначенными для изоляции и обезвреживания ТБО, и должны гарантировать санитарно-эпидемиологическую безопасность населения.

На полигоны ТБО принимаются отходы из жилых домов, общественных зданий и учреждений, предприятий торговли, общественного питания, уличный, садово-парковый смет, строительный мусор и некоторые виды твердых промышленных отходов 3—4 класса опасности, а также неопасные отходы, класс которых устанавливается экспериментальными методами.

2. При выборе участка для устройства полигона ТБО следует учитывать климатогеографические и почвенные особенности, геологические и гидрологические условия местности. Не допускается размещение полигонов на территории зон санитарной охраны водоисточников и минеральных источников; во

всех зонах охраны курортов; в местах выхода на поверхность трещиноватых пород; в местах выклинивания водоносных горизонтов, а также в местах массового отдыха населения и оздоровительных учреждений.

Размер санитарно-защитной зоны от застройки до границ полигона 1000 м.

3. Перспективными являются места, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине более 2 м. Не используются под полигоны болота глубиной более 1 м и участки с выходами грунтовых вод в виде ключей. Целесообразно участки под полигоны выбирать с учетом наличия в санитарно-защитной зоне зеленых насаждений и земельных насыпей.

Полигон для твердых бытовых отходов желательно размещать на ровной территории, исключающей возможность смыва атмосферными осадками части отходов и загрязнения ими прилегающих земельных площадей и открытых водоемов, вблизи расположенных населенных пунктов. Допускается отвод земельного участка под полигоны ТБО на территории оврагов, начиная с его верховьев, что позволяет обеспечить сбор и удаление талых и ливневых вод путем устройства перехватывающих нагорных каналов для отвода этих вод в открытые водоемы.

4. Полигон состоит из двух взаимосвязанных территориальных частей: территории, занятой под складирование ТБО, и территории для размещения хозяйственно-бытовых объектов.

Хозяйственная зона устраивается для размещения производственно-бытового здания для персонала, гаража или навеса для размещения машин и механизмов. Для персонала предусматривается обеспечение питьевой и хозяйственно - бытовой водой в необходимом количестве, комната для приема пищи, туалет.

5. По периметру всей территории полигона ТБО устраивается легкое ограждение. Ограждение могут заменять осушительная траншея глубиной более 2 м или вал высотой не более 2 м. В ограде полигона устраивается шлагбаум у производственно-бытового здания.

6. Использование территории рекультивируемого полигона под капитальное строительство не допускается.