



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Липецк

Открытое акционерное общество

"ОБЛРЕМСТРОЙПРОЕКТ"

**Пушкинский сельсовет
Добринского муниципального
района Липецкой области**

**Генеральный план,
Правила землепользования и застройки
сельского поселения**

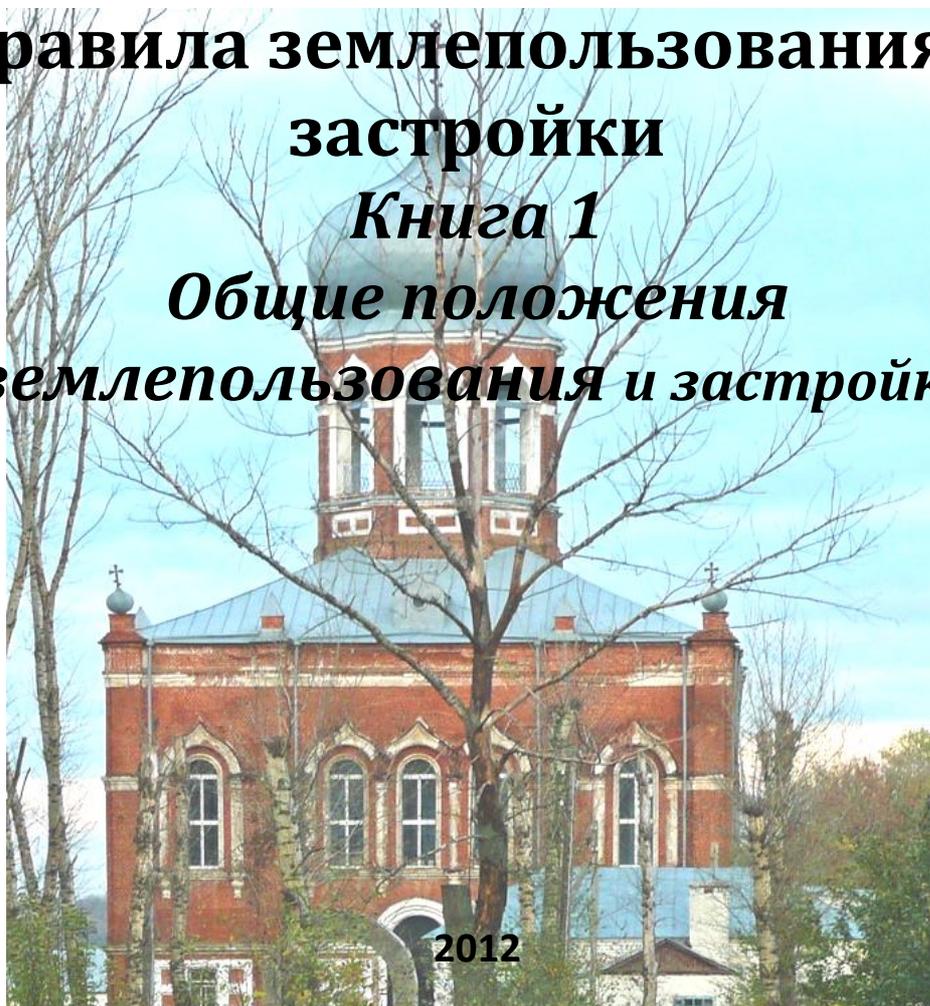
Том 2

**Правила землепользования и
застройки**

Книга 1

Общие положения

землепользования и застройки



2012

Состав проекта

№ п.п.	Наименование	Обозначение
Текстовая часть		
	Генеральный план сельского поселения	Том 1
1	Положение о территориальном планировании	Книга 1
2	Материалы по обоснованию	Книга 2
3	Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	Книга 3
	Правила землепользования и застройки сельского поселения	Том 2
3	Общие положения землепользования и застройки	Книга 1
4	Градостроительные регламенты	Книга 2
Графическая часть		
	Генеральный план. К материалам по обоснованию	
1	Схема расположения сельского поселения на территории района. Карта границ поселения и существующих населенных пунктов, входящих в состав поселения.	
2	Карта современного состояния, использования и комплексная оценка территории сельского поселения.	
3	Карта современного использования территорий и местоположения существующих объектов местного, регионального и федерального значения в населенных пунктах сельского поселения.	
4	Карта территорий, подверженных риску чрезвычайных ситуаций в сельском поселении.	
	Генеральный план. К Положению о территориальном планированию	
5	Карта планируемых границ населенных пунктов и планируемого размещения объектов местного, регионального и федерального значения на территории сельского поселения.	
6	Карта планируемого размещения объектов местного, регионального и федерального значения на территории населенных пунктов.	

						Лист
						2
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

7	Карта функциональных зон территории сельского поселения	
8	Карта инженерной и транспортной инфраструктур сельского поселения	
9	Карта инженерной и транспортной инфраструктур населенных пунктов	
	К Правилам землепользования и застройки	
10	Карта градостроительного зонирования населенных пунктов	

Авторский коллектив проекта

Главный инженер проекта	М.В. Кудаева
Главный архитектор проекта	И.В. Жукова
Главный экономист проекта	Л.В. Арнаутова
Экономист	А.Н. Герасимов
Экономист	Т.Г. Данилочкина
Архитектор	В.И. Бугаков
Архитектор	Т.Ю. Черных

						<i>Лист</i>
						3
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

Оглавление

Введение.....	9
Правила землепользования и застройки сельского поселения Пушкинский сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области.....	10
Глава 1. Общие положения.....	10
Статья 1.1. Основные понятия, используемые в Правилах	10
Статья 1.2. Правовой статус и сфера действия Правил	16
Статья 1.3. Назначение и содержание Правил	17
Статья 1.4. Цели и задачи градостроительного зонирования.....	18
Статья 1.5. Порядок внесения изменений в Правила.....	19
Статья 1.6. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности	22
Статья 1.7. Объекты и субъекты градостроительных отношений.....	26
Статья 1.8. Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории сельского поселения.....	27
Статья 1.9. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.....	27
Статья 1.10. Ответственность за нарушение Правил.....	28
Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления сельского поселения по регулированию землепользования и застройки.....	29
Статья 2.1. Полномочия представительного органа сельского поселения в области землепользования и застройки.....	29
Статья 2.2. Полномочия администрации сельского поселения в области землепользования и застройки.....	29
Статья 2.3. Полномочия органа архитектуры и градостроительства администрации сельского поселения в области землепользования и застройки.....	31
Статья 2.4. Полномочия Комиссии по землепользованию и застройке.....	32
Глава 3. Порядок подготовки документации по планировке территории сельского поселения органами местного самоуправления	33
Статья 3.1. Назначение, виды и состав документации по планировке территории сельского поселения.....	33

						Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Статья 3.2. Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории.....	36
Статья 3.3. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории.....	38
Статья 3.4. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков.....	38
Статья 3.5. Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.....	39
Глава 4. Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории сельского поселения	40
Статья 4.1. Планировочная организация территории сельского поселения	40
Статья 4.2. Карта градостроительного зонирования.....	40
Статья 4.3. Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования.....	41
Статья 4.4. Линии градостроительного регулирования.....	42
Статья 4.5. Градостроительный регламент	43
Статья 4.6. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту.....	44
Статья 4.7. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	45
Статья 4.8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	46
Статья 4.9. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	48
Статья 4.10. Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон ...	49
Статья 4.11. Особенности застройки и землепользования на территориях зон индивидуального жилищного строительства.....	51
Статья 4.12. Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон	52
Статья 4.13. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон.....	53
Статья 4.14. Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерной инфраструктуры	54

						Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Статья 4.15. Особенности застройки и землепользования на территориях зон транспортной инфраструктуры.....	55
Статья 4.16. Особенности застройки и землепользования на территориях рекреационных зон	57
Статья 4.17. Особенности застройки и землепользования на территориях зон сельскохозяйственного использования	57
Статья 4.18. Общие требования к планировке и застройке территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений	58
Статья 4.19. Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения.....	59
Статья 4.20. Особенности застройки и землепользования на территориях зон акваторий	60
Статья 4.21. Состав, назначение и требования к использованию территорий общего пользования	60
Глава 5. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории сельского поселения	62
Статья 5.1. Виды зон градостроительных ограничений	62
Статья 5.2. Зоны с особыми условиями использования территорий сельского поселения	63
Статья 5.3. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов	63
Статья 5.4. Зоны действия публичных сервитутов	63
Статья 5.5 Зоны особо охраняемых территорий сельского поселения	64
Глава 6. Регулирование землепользования на территории сельского поселения	65
Статья 6.1. Основы землепользования в сельском поселении	65
Статья 6.2. Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности.....	65
Статья 6.3. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории сельского поселения	66
Статья 6.4. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе администрации сельского поселения.....	67
Статья 6.5. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц	67
Статья 6.6. Публичные сервитуты	69

						Лист
						6
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Статья 6.7. Резервирование и изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд.....	71
Статья 6.8. Градостроительная ценность территории сельского поселения.....	75
Статья 6.9. Платежи за землю на территории сельского поселения	75
Статья 6.10. Обеспечение инвестиционной привлекательности территорий сельского поселения посредством дифференциации земельных платежей.....	76
Статья 6.11. Муниципальный земельный контроль.....	76
Глава 7. Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.....	78
Статья 7.1. Основные принципы организации застройки территории сельского поселения.....	78
Статья 7.2. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.....	79
Статья 7.3 Проведение топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий.....	79
Статья 7.4. Проектная документация объекта капитального строительства.....	80
Статья 7.5. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации	82
Статья 7.6. Выдача разрешения на строительство.....	82
Статья 7.7. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство	85
Статья 7.8. Разбивка осей зданий	86
Статья 7.9. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора.....	86
Статья 7.10. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	89
Статья 7.11. Контроль за осуществлением застройки на территории сельского поселения	93
Глава 8. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки.....	95
Статья 8.1. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	95
Статья 8.2. Принятие решения о проведении публичных слушаний.....	96
Статья 8.3. Сроки проведения публичных слушаний.....	96

						Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Статья 8.4. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний	97
Статья 8.5. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила	98
Статья 8.6. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	98
Статья 8.7. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории.....	99
Глава 9. Заключительные положения	100
Статья 9.1. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям.....	100
Статья 9.2. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации	100
ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	101

						Лист
						8
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Введение

Правила землепользования и застройки (далее Правила) муниципального образования сельское поселение Пушкинский сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области (далее – сельское поселение) разработаны в 2012 году.

Правила разработаны на основании положений Конституции Российской Федерации, Градостроительного, Земельного, Водного и Жилищного кодексов Российской Федерации, иных федеральных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации, Липецкой области, Устава сельского поселения, муниципальных правовых актов Добринского муниципального района и сельского поселения.

Графическая и текстовая часть правил по составу и содержанию соответствует требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и технического задания на проектирование и отвечают действующим нормам и правилам.

Все материалы, кроме того, выполнены в электронном виде.

Правила являются муниципальным правовым актом и, учитывая местную специфику, регламентируют градостроительную деятельность на территории сельского поселения, основные направления и принципы которой определены в рамках реализуемой муниципальной градостроительной политики, формируемой на базе реализации утвержденной градостроительной документации.

Настоящие Правила разработаны одновременно с Генпланом сельского поселения (далее именуется – Генплан).

Правила действуют на территории сельского поселения в пределах существующих границ сельского поселения.

Они обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений, в том числе органами государственной власти и местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

									Лист
									9
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

Правила землепользования и застройки сельского поселения Пушкинский сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области

Глава 1. Общие положения

Статья 1.1. Основные понятия, используемые в Правилах

Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:

Акт выбора земельного участка – технический документ о предварительном согласовании государственными органами контроля и надзора, органами местного самоуправления и другими организациями места размещения проектируемого объекта на земельном участке с учетом градостроительных, инженерно-геологических, экологических и других факторов в соответствии с определенными параметрами и функциональным назначением.

Акт приемки выполненных работ – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора, и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы.

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Блокированный жилой дом – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд).

Водоохранная зона – территория, которая примыкает к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, и 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. В границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые разрешены в соответствии с настоящими Правилами и градостроительными регламентами.

									Лист
									10
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

Временное сооружение (объект) – отдельное нежилое здание, строение или сооружение, установка которого не требует производства земляных и строительно-монтажных работ и при перемещении которого не причиняется несоразмерный его назначению ущерб, а также специально возводимое или приспособляемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников.

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 или до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Генеральный план поселения – основной документ, регламентирующий территориальное и градостроительное планирование развития территории сельского поселения.

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительное зонирование – зонирование территории поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных

										Лист
										11
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

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.

Земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) или временного (срочного) пользования.

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

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

Изменение недвижимости – изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений.

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 поселения.

Инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

									Лист
									12
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

Коэффициент застройки (КЗ) – отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах).

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также 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 (линейные объекты).

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

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 вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

Многоквартирный жилой дом – жилой дом, квартиры которого (две и более) имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок.

Малоэтажная жилая застройка – жилая застройка этажностью от 2 до 3 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком.

Населенный пункт – часть территории поселения, имеющая сосредоточенную застройку в пределах границ, установленных в соответствии с действующим законодательством, и предназначенная для постоянного или преимущественного проживания и жизнедеятельности населения области.

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитутом).

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

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

Объект культурного наследия – объекты, представляющие собой историко-культурную ценность (памятники истории и культуры) с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, науки и техники, эстетики, этнологии и антропологии, социальной культуры и рекомендуемые для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации.

									Лист
									13
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

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

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается муниципальным правовым актом органов Совета депутатов сельского поселения и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

Проектная документация – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке.

Процент застройки участка – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

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

Публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное Законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, муниципальным правовым актом органа местного самоуправления 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.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

						Лист
						14
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

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.

Резервирование земельных участков – ограничение прав собственников, владельцев и пользователей этих земельных участков в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд.

Реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

Санитарно-защитная зона – территория между границами промышленной площадки и территорией жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

Собственники земельных участков – лица, имеющие земельные участки в собственности.

Среднеэтажная жилая застройка – жилая застройка многоквартирными зданиями этажностью до 5 этажей.

Строения и сооружения вспомогательного использования – любые постройки, за исключением основного здания, которые предназначены для обслуживания основного здания либо имеют вспомогательный характер (в том числе дворовые сооружения, бани, сараи, навесы и другие).

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

Территориальные зоны – зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки 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 условия – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Технические регламенты – документы (нормативно-правовые акты), устанавливающие обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования.

									<i>Лист</i>
									15
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>					

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

Целевое назначение земельных участков – назначение земельных участков и иных объектов недвижимости, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель, установленных в соответствии с земельным законодательством правовыми актами территориального планирования Российской Федерации, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным генеральным планом поселения.

Формирование земельного участка – индивидуализация земельного участка посредством определения:

- его границ (документально и на местности);
- разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен;
- технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

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

Статья 1.2. Правовой статус и сфера действия Правил

1. Настоящие Правила подлежат применению на территории сельского поселения в его административных границах.

2. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами, осуществляющими градостроительную деятельность на территории сельского поселения.

3. Правила землепользования и застройки в сельском поселении, в соответствии с Законодательством Российской Федерации (Земельным и Градостроительным кодексами), вводят в сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента.

4. Настоящие Правила регламентируют следующую деятельность:

- по изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- по обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, по проведению публичных слушаний;

									Лист
									16
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

- приведение в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- разработка, согласование и утверждение проектной документации;
- предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- предоставление разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;
- обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;
- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- внесение изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- нормативами и стандартами, принятыми уполномоченными государственными органами исполнительной власти в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями;
- иными муниципальными правовыми актами органов сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории сельского поселения.

Статья 1.4. Цели и задачи градостроительного зонирования

Целями и задачами градостроительного зонирования являются:

- создание условий для устойчивого развития территории сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории сельского поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

										Лист
										18
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений и (или) дополнений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации сельского поселения.

5. Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии по рассмотрению проекта, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию решения заявителем.

Решение о подготовке проекта изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки принимается с установлением порядка и сроков проведения работ по подготовке указанного проекта, срока представления проекта в администрацию сельского поселения, иных положений, касающихся организации работ над проектом изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.

6. Глава сельского поселения не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки, обеспечивает опубликование (обнародование) сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов в Уставе сельского поселения.

В указанном сообщении о принятии решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки указываются:

- 1) состав и порядок деятельности комиссии;
- 2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям сельского поселения либо применительно к различным частям территорий сельского поселения;
- 3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
- 4) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
- 5) иные вопросы организации работ.

7. Администрация сельского поселения передает в администрацию Добринского района проект о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки, представленного комиссией, для проверки проекта на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования Добринского муниципального района, схеме территориального планирования Липецкой области, схеме территориального планирования Российской Федерации.

									Лист
									20
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

8. По результатам проверки администрация сельского поселения направляет проект о внесении изменений и (или) дополнений в Правила главе сельского поселения или в случае обнаружения его несоответствия указанным требованиям и документам - в комиссию на доработку.

9. Глава сельского поселения при получении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения проекта.

10. Публичные слушания по проекту изменений и (или) дополнений Правил землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом Уставом сельского поселения и муниципальными правовыми актами Совета депутатов сельского поселения, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

11. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила, комиссия обеспечивает уточнение проекта с учетом результатов публичных слушаний и представляет уточненный проект главе сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила и указанных в пункте 11 настоящей статьи приложений принимает решение о направлении проекта в Совет депутатов сельского поселения или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления проекта.

13. Совет депутатов сельского поселения по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки принимает одно из следующих решений:

- об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения;

- о направлении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения на доработку к главе сельского поселения.

14. Изменения и (или) дополнения в Правила землепользования и застройки сельского поселения подлежат опубликованию в порядке, установленном решением Совета депутатов сельского поселения.

15. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения в судебном порядке.

16. Настоящая статья не применяется:

										Лист
										21
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

- при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;

- в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Липецкой области и Уставом сельского поселения при внесении не принципиальных изменений.

Статья 1.6. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности

1. Публичные слушания – форма реализации прав жителей сельского поселения на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления посредством проведения собрания для публичного обсуждения проектов муниципальных правовых актов сельского поселения и других общественно значимых вопросов.

Публичные слушания проводятся по инициативе населения, Совета депутатов сельского поселения, главы сельского поселения.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту генерального плана сельского поселения, в том числе по внесению в него изменений, с участием жителей сельского поселения проводятся в обязательном порядке.

Кроме того, на публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проекты Правил землепользования и застройки и проекты внесения изменений и (или) дополнений в Правила;
- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- изменение градостроительных регламентов зон и изменения в зонировании;
- вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки;
- установление (прекращение) публичных сервитутов.

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в сельском поселении определяется Уставом, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами сельского поселения.

									Лист
									22
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

4. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Совет депутатов или главе сельского поселения свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в повестку дня публичных слушаний. На основании предложений и замечаний, поступивших не позднее, чем за 7 дней до даты проведения публичных слушаний Советом депутатов или главой сельского поселения осуществляется рассмотрение поступивших предложений и замечаний для подготовки проекта рекомендаций публичных слушаний.

Предложения и замечания, поступившие после указанного срока и во время проведения публичных слушаний, включаются в протокол публичных слушаний и учитываются при подготовке рекомендаций (заключений о результатах) публичных слушаний.

5. Непосредственно перед началом публичных слушаний производится регистрация жителей сельского поселения – участников публичных слушаний.

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

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

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

7. В ходе публичных слушаний секретарем публичных слушаний ведется протокол публичных слушаний, который содержит следующие сведения:

- дата, время, место проведения публичных слушаний;
- присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);
- повестка дня публичных слушаний;
- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);
- мнения, комментарии, замечания и предложения, поступившие по каждому вопросу;
- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Совет депутатов или главе сельского поселения до проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по каждому вопросу.

8. Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре.

									Лист
									23
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

При предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах: один экземпляр хранится в администрации сельского поселения, другой выдается застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются и заверяются председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим и секретарем.

9. Особенности проведения публичных слушаний по проекту генерального плана сельского поселения, проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения, проектам внесения изменений и (или) дополнений в них:

9.1. Публичные слушания проводятся в каждом населенном пункте сельского поселения. При внесении изменений в генеральный план публичные слушания проводятся в населенных пунктах, в отношении территорий которых предлагается внесение изменений в генеральные планы, а также в населенных пунктах, имеющих общую границу с указанными населенными пунктами.

9.2. В целях доведения до населения информации о содержании проекта генерального плана, администрация сельского поселения в обязательном порядке организует экспозиции демонстрационных материалов проекта генерального плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта генерального плана на собраниях жителей, в местных или районных печатных средствах массовой информации, а также размещение информации на соответствующих сайтах.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 7 дней с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

9.3. Срок проведения публичных слушаний по проекту генерального плана сельского поселения (проекту внесения изменений в генеральный план сельского поселения) с момента оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более двух месяцев.

9.4. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки (проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила) составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

9.5. По результатам проведения публичных слушаний лицами, ответственными за проведение публичных слушаний готовится заключение, которое подлежит опубликованию в соответствии с Уставом сельского поселения.

9.6. Заключение о результатах публичных слушаний содержит следующие сведения:

- дата, время, место составления заключения;

									Лист
									24
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

10.3. Публичные слушания по внесению изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения в связи с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

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

12. Финансирование организации и проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением, случаев проведения публичных слушаний по вопросам:

- предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В данном случае расходы несет застройщик (заявитель);

- установления (прекращения) публичного сервитута. Расходы несет инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

Статья 1.7. Объекты и субъекты градостроительных отношений

1. Объектами градостроительных отношений в сельском поселении является:

- 1) территория сельского поселения;
- 2) земельно-имущественные комплексы;
- 3) земельные участки;
- 4) объекты капитального строительства.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории сельского поселения являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, физические и юридические лица.

3. Все субъекты градостроительных отношений обязаны соблюдать требования действующего законодательства Российской Федерации, Липецкой области и органов местного самоуправления, технических регламентов, строительных и иных специальных норм и правил в области градостроительной деятельности.

									Лист
									26
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

Статья 1.8. Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории сельского поселения

1. На территории сельского поселения регулирование землепользования и застройки осуществляется следующими органами:

- 1) Советом депутатов сельского поселения;
- 2) главой сельского поселения;
- 3) администрацией сельского поселения;
- 4) комиссией по землепользованию и застройке (далее – комиссия).

2. Полномочия органов местного самоуправления сельского поселения в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются Уставом сельского поселения в соответствии с федеральным и областным законодательством.

3. Порядок образования и деятельности, состав и полномочия Комиссии устанавливаются Положением о ней, утверждаемым главой сельского поселения.

Статья 1.9. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

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

2. Администрация сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- 1) публикации Правил в местных средствах массовой информации сельского поселения, издания их специальным тиражом и открытой продажи всем заинтересованным лицам;
- 2) создание условий для ознакомления с Правилами (в полном комплекте входящих в их состав документов и приложений) в администрации сельского поселения;
- 3) предоставление физическим и юридическим лицам платных услуг по изготовлению выписок из Правил, копий документов и (или) их фрагментов, характеризующих условия использования и застройки отдельных земельных участков и их массивов (кварталов, микрорайонов, других элементов планировочной структуры), а также объектов капитального строительства.

3. Граждане, их объединения и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

4. Граждане, их объединения и юридические лица до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и

										Лист
										27
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

участвовать в подготовке решений по вопросам градостроительной деятельности на территории сельского поселения.

5. Участие граждан, их объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности осуществляется в следующих формах:

- 1) участие в собраниях (конференциях) граждан;
- 2) участие в публичных слушаниях;
- 3) проведение независимых экспертиз градостроительной документации за счет собственных средств;
- 4) иных формах, установленных действующим законодательством.

6. Порядок участия граждан, их объединений и юридических лиц в осуществлении градостроительной деятельности определяется муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

7. Органы местного самоуправления сельского поселения, их структурные подразделения в пределах своей компетенции рассматривают заявления и другие обращения граждан, их объединений и юридических лиц, касающиеся вопросов землепользования и застройки, затрагивающих их интересы, и в установленные сроки предоставляют им обоснованные ответы.

8. Граждане, их объединения и юридические лица в случаях, если градостроительная деятельность затрагивает или нарушает их интересы, вправе требовать защиты своих прав в административном или судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

Статья 1.10. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Липецкой области, иными нормативными правовыми актами.

										Лист
										28
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

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

Статья 2.1. Полномочия представительного органа сельского поселения в области землепользования и застройки

К полномочиям Совета депутатов сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, в том числе настоящих Правил, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах сельского поселения, внесение в них изменений;
- 2) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;
- 3) утверждение генерального плана сельского поселения, Правил землепользования и застройки, документации по планировке территории.
- 4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 5) резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков в границах сельского поселения для муниципальных нужд.
- 6) осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью муниципальных органов, уполномоченных в сфере землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;
- 7) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета депутатов сельского поселения Уставом сельского поселения, решениями Совета депутатов в соответствии с действующим законодательством.

Статья 2.2. Полномочия администрации сельского поселения в области землепользования и застройки

1. К полномочиям администрации сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) Принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки.
- 2) Принятие решения о подготовке проекта генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений.

									Лист
									29
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

Статья 2.3. Полномочия органа архитектуры и градостроительства администрации сельского поселения в области землепользования и застройки

1. К полномочиям уполномоченного органа в сфере архитектуры и градостроительства администрации сельского поселения (далее – орган архитектуры) в области землепользования и застройки относятся:

- 1) Разработка проектов муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, архитектуры и градостроительства.
- 2) Обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и представление на утверждение в установленном порядке генерального плана сельского поселения, правил землепользования и застройки, проектов планировки, проектов межевания и иной градостроительной и землеустроительной документации.
- 3) Организация разработки и представление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования.
- 4) Участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области рационального использования земель, находящихся в границах сельского поселения, и градостроительной деятельности.
- 5) Согласование в случаях, предусмотренных законодательством, проектной документации по объектам коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройства территории сельского поселения.
- 6) Организация конкурсов на разработку градостроительной и проектной документации, архитектурно – художественного оформления, благоустройства.
- 7) Выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае делегирования этих полномочий главой администрации сельского поселения.
- 8) Подготовка градостроительных планов земельных участков.
- 9) Участие в работе комиссии по землепользованию и застройке.
- 10) Участие в выносе в натуру красных линий и других линий градостроительного регулирования, высотных отметок, осей зданий, сооружений, трасс инженерных коммуникаций, участие в установлении на местности границ земельных участков.
- 11) Информирование населения о состоянии среды жизнедеятельности и перспективах ее изменения.
- 12) Контроль за соблюдением действующего законодательства муниципальных правовых актов органов местного самоуправления в области землепользования и застройки в границах своей компетенции.
- 13) Иные полномочия, отнесенные к компетенции органа архитектуры муниципальными правовыми актами главы сельского поселения.

										Лист
										31
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

2. В целях обеспечения реализации своих полномочий, оказания услуг гражданам и юридическим лицам по подготовке и реализации проектов в области архитектуры, градостроительства, землепользования, благоустройства и рекламы, администрация сельского поселения вправе:

- выступить учредителем соответствующего муниципального предприятия или автономного, бюджетного или казенного учреждения;
- передать часть своих полномочий соответствующему органу архитектуры администрации Добринского муниципального района.

3. Положение об органе архитектуры сельского поселения утверждается постановлением главы сельского поселения.

Статья 2.4. Полномочия Комиссии по землепользованию и застройке

1. К полномочиям комиссии – постоянно действующего коллегиального органа в области землепользования и застройки, относятся:

- 1) Рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила.
- 2) Подготовка заключения о внесении изменения в настоящие Правила.
- 3) Организация и проведение публичных слушаний по обсуждению проектов Генерального плана сельского поселения, Правил землепользования и застройки, проектов планировки.
- 4) Организация и проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила, подготовка заключений, в которых содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляемые главе сельского поселения.
- 5) Организация и проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, подготовка рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляемое главе сельского поселения.
- 5) Иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии муниципальными правовыми актами главы сельского поселения.

2. Состав комиссии и положения о ней утверждаются постановлением главы сельского поселения.

										Лист
										32
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

Глава 3. Порядок подготовки документации по планировке территории сельского поселения органами местного самоуправления

Статья 3.1. Назначение, виды и состав документации по планировке территории сельского поселения

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Подготовка документации по планировке территории, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

4. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков, осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

5. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

1) подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;

2) подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а

									Лист
									33
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

3) градостроительный план земельного участка подготавливается в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и является основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

6. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

7. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

8. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

9. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

1) схему расположения элемента планировочной структуры;

2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

3) схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;

4) схему границ территорий объектов культурного наследия;

5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

									Лист
									34
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

- 6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
- 7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

10. Пояснительная записка, указанная в части 8 настоящей статьи, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

- 1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- 2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
- 3) иных вопросов планировки территории.

11. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 8) границы зон действия публичных сервитутов.

12. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- 1) границы земельного участка;
- 2) границы зон действия публичных сервитутов;
- 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

										Лист
										35
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

4) информация о градостроительном регламенте (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 о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) 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);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

Статья 3.2. Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой сельского поселения по собственной инициативе, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. В случае если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

3. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, согласно Устава сельского поселения.

4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

5. Администрация сельского поселения или уполномоченный ею орган архитектуры Добринского муниципального района осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие техническим регламентам, нормативам градостроительного проектирования, градостроительным регламентам с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный

										Лист
										36
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

6. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе сельского поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

7. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы сельского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

8. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Уставом и (или) муниципальными правовыми актами Совета депутатов сельского поселения с учетом положений настоящей статьи.

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

10. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

11. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган сельского поселения свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

12. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации согласно Устава сельского поселения.

13. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом и (или) муниципальными правовыми актами Совета депутатов и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

										Лист
										37
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

Статья 3.3. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории

1. Администрация сельского поселения или уполномоченный ею орган архитектуры Добринского муниципального района направляет главе сельского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

2. Глава сельского поселения, с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку.

3. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации сельского поселения, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

4. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой сельского поселения, Совет депутатов вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию сельского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1 - 17 настоящей статьи, не требуется. Администрация сельского поселения или уполномоченный ею орган архитектуры Добринского муниципального района в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Администрация сельского поселения предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

Статья 3.4. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

									Лист
									38
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

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

4. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

5. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- 1) выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава муниципальных земель;
- 2) подготовка проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта;
- 3) выдача разрешений на строительство;
- 4) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Статья 3.5. Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

1. Ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности осуществляется органами местного самоуправления городских округов, органами местного самоуправления муниципальных районов путем сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета и хранения сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности.

2. Администрация и Совет депутатов сельского поселения, принявшие, утвердившие или выдавшие документы, по планировке территории, в течение семи дней со дня принятия, утверждения или выдачи указанных документов направляют соответствующие копии в администрацию Добринского муниципального района или в организацию, уполномоченную администрацией Добринского муниципального района на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности. Администрация Добринского муниципального района или уполномоченная ею организация в течение четырнадцати дней со дня получения соответствующих копий размещают их в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

3. Документирование сведений информационных систем обеспечения градостроительной деятельности осуществляется на бумажных и электронных носителях. При несоответствии записей на бумажном и электронном носителях приоритет имеют записи на бумажном носителе.

										Лист
										39
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

Глава 4. Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории сельского поселения

Статья 4.1. Планировочная организация территории сельского поселения

1. Планировочная организация выполняется на основе планировочной структуры сельского поселения и включает в себя следующие планировочные элементы:

- 1) сельское поселение;
- 2) населенный пункт;
- 3) планировочный квартал;
- 4) земельно-имущественный комплекс.

2. Планировочный квартал включает территории, ограниченные жилыми улицами, границами земельных участков промышленных предприятий и другими обоснованными границами. Планировочный квартал – это основной модульный элемент планировочной организации территории сельского поселения.

3. Планировочный земельно-имущественный комплекс формируется на территориях кварталов в тех случаях, когда несколько сформированных земельных участков объединены одним земельным участком, обеспечивающим их нормальное функционирование и предназначенным для совместного пользования владельцами объектов капитального строительства, расположенных на этих земельных участках.

4. При формировании планировочной структуры границы всех планировочных элементов должны проходить по красным линиям или другим линиям градостроительного регулирования.

Статья 4.2. Карта градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения является основным графическим материалом Правил, в котором устанавливаются границы территориальных зон с целью создания условий для планировки территории сельского поселения.

Чертежи включают в себя:

- границы сельского поселения;
- границы территориальных зон внутри границ сельского поселения;
- существующие и планируемые границы населенных пунктов;
- границы санитарно-защитных зон;

									Лист
									40
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

- границы водоохранных зон;
- особо охраняемые природные территории;
- объекты культурного наследия;
- виды и состав территориальных зон.

Статья 4.3. Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования могут выделяться следующие основные виды территориальных зон (с указанием условного обозначения):

1. Жилые зоны (Ж). В состав жилых зон могут включаться:
 - 1.1. зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
 - 1.2. зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами;
 - 1.3. зоны застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами;
 - 1.4. зоны застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами;
 - 1.5. зоны жилой застройки иных видов.
2. Общественно-деловые (ОД). В состав общественно-деловых зон могут включаться:
 - 2.1. зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
 - 2.2. зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
 - 2.3. зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
 - 2.4. общественно-деловые зоны иных видов.
3. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ). В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:
 - 2.3.1. зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);
 - 2.3.2. зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.
- 2.4. Производственные зоны. В состав производственных зон (П), зон инженерной (ИИ) и транспортной инфраструктур (ТИ) могут включаться:
 - 2.4.1. коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

										Лист
										41
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

2.4.2. производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

2.4.3. иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

2.5. Зоны, рекреационного назначения (РН). В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2.6. Зоны с особыми условиями использования территорий (ОХ). В состав зоны могут включать охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2.7. Зоны специального назначения (СН). В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах;

2.8. Зоны лесного фонда (ЛФ);

2.9. Зоны водного фонда (ВФ).

Статья 4.4. Линии градостроительного регулирования

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки территории и проектами межевания территории, а также проектами санитарно-защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры и т.д.

2. На территории сельского поселения действуют следующие линии градостроительного регулирования:

- 1) красные линии;
- 2) границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;
- 3) границы зон охраняемого природного ландшафта, историко-культурного наследия;
- 4) линии застройки;
- 5) границы санитарно – защитных зон.

3. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная и зарегистрированная в установленном законе и настоящими Правилами порядке документация по планировке территории.

									Лист
									42
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

Статья 4.5. Градостроительный регламент

1. Градостроительные регламенты устанавливаются на основании изучения социально-пространственного качества среды сельского поселения, возможности и рациональности ее изменения.

2. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

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

1) основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству;

2) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и осуществляемые совместно с ними;

3) условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства допустимый по специальному разрешению после обсуждения на публичных слушаниях.

6. Виды разрешенного использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

7. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

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

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

						Лист
						43
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

4. Реконструкция и капитальный ремонт, если при их проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, а также строительство объектов капитального строительства, могут осуществляться только в соответствии с настоящими Правилами и красными линиями.

Статья 4.7. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

- 1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
- 2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;
- 3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
- 4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
- 5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;
- 6) собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

									Лист
									45
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации, получением разрешения на строительство;

2) получения лицом, обладающим правом изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от администрации сельского поселения или уполномоченного ею органа архитектуры Добринского муниципального района о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство – в соответствующих случаях.

5. Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действия градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 4.8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию по землепользованию и застройке.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом сельского поселения, муниципальными правовыми актами Совета депутатов с учетом положений настоящей статьи.

									Лист
									46
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

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

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов согласно Устава сельского поселения.

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом сельского поселения, муниципальными правовыми актами Совета депутатов сельского поселения и не может быть более одного месяца.

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

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава сельского поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций

									Лист
									47
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов согласно Устава сельского поселения.

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

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

Статья 4.9. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию по землепользованию и застройке заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Уставом сельского поселения и муниципальными правовыми актами Совета депутатов сельского поселения с учетом положений, предусмотренных статьей 4.8. настоящих Правил. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия

						Лист
						48
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе сельского поселения.

6. Глава сельского поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

Статья 4.10. Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон

1. Жилые зоны (код зоны Ж) сельского поселения предназначены для застройки жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами.

2. В жилых зонах может допускаться в качестве вспомогательных по отношению к основным видам разрешенного использования размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового обслуживания населения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно - защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

3. Объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не менее 60 % территории. До 40% территории допускается использовать для размещения объектов социально-бытового и культурно-досугового назначения, стоянок автомобильного транспорта, коммунальных объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду и население (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

4. Объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, автостоянки, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.) в соответствии с нормативами и проектной документацией относятся к основным видам разрешенного использования жилых зон.

5. Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом.

									Лист
									49
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

6. Изменение функционального назначения жилых помещений допускается в отношении помещений, расположенных на первых этажах жилых домов в капитальном исполнении при условии обеспечения входов со стороны красных линий улиц или границ земельно-имущественных комплексов и организации загрузочных площадок. При этом запрещается использование помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Вид функционального назначения данных помещений устанавливается настоящими Правилами в соответствии с градостроительными регламентами жилых зон.

7. Субъектами прав на земельные участки под объектами жилого назначения являются их правообладатели – собственники, товарищества собственников жилья, организации, уполномоченные администрацией сельского поселения или предприятия и организации, в собственности (хозяйственном ведении, оперативном управлении) которых находятся данные объекты.

8. Застройщикам объектов жилищного строительства земельные участки предоставляются в соответствии с земельным законодательством. Границы земельных участков устанавливаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка, разработанным на основе проекта планировки территорий и проекта межевания территорий.

9. Жилые здания с квартирами на первом этаже следует располагать с отступом от красных линий.

10. Запрещается осуществлять любой вид капитального строительства, в том числе сооружение отдельных частей зданий (портики, лестницы и т.п.) за пределами красных линий (кроме прокладки инженерных коммуникаций, а также посадки зеленых насаждений общего пользования, предусмотренных градостроительной документацией).

11. Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по типовым проектам, согласованным с администрацией сельского поселения или с уполномоченным ею органом архитектуры Добринского муниципального района.

12. Застройку кварталов жилой застройки необходимо формировать поэтапно в виде законченных градостроительных комплексов в соответствии с утвержденной градостроительной документацией. Законченность градостроительных комплексов должна обеспечиваться опережающей прокладкой инженерных сетей и одновременным, вместе с жилой застройкой, строительством объектов культурно-досугового и социально-бытового обслуживания, а также благоустройства в объеме, предусмотренном градостроительными нормативами и иными муниципальными правовыми актами сельского поселения.

13. В кварталах жилой застройки, а также при объектах, характеризующихся интенсивной посещаемостью, следует предусматривать необходимое количество автостоянок.

									Лист
									50
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

Статья 4.11. Особенности застройки и землепользования на территориях зон индивидуального жилищного строительства

1. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами предназначены для застройки объектами индивидуального жилищного строительства: индивидуальными жилыми домами с количеством этажей не более трех, жилыми домами усадебного типа, иными объектами индивидуального жилищного строительства.

2. При осуществлении индивидуального жилищного строительства (проектировании) необходимо соблюдать требования, установленные градостроительным планом земельного участка, схемой планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

3. Жилые дома должны располагаться на земельных участках с отступом от красных линий в соответствии с градостроительной документацией. При реконструкции кварталов индивидуальной жилой застройки допускается уменьшение отступа, либо постановка объектов индивидуального жилищного строительства по красным линиям с учетом сложившейся градостроительной ситуации (уменьшение отступа от красных линий или расположение объекта индивидуального жилищного строительства по красным линиям согласуется администрацией сельского поселения или с уполномоченным ею органом архитектуры Добринского муниципального района).

4. Тип застройки, этажность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

5. На территории застройки индивидуальными жилыми домами, кроме жилого дома, могут возводиться хозяйственные постройки и сооружения для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный, земельный участок), в соответствии с градостроительным регламентом, градостроительным планом земельного участка. Хозяйственные постройки могут возводиться отдельно стоящими, блокированными между собой или с жилым домом. Указанные постройки следует располагать в глубине участка в соответствии с градостроительным регламентом и градостроительным планом земельного участка.

6. В период строительства объекта индивидуального жилищного строительства застройщик обязан произвести временное ограждение территории, оборудовать места для складирования строительных материалов, содержать земельный участок в чистоте, обеспечивать своевременный вывоз строительного мусора.

7. По окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства и до обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию индивидуальный застройщик обязан выполнить исполнительную топографическую съемку вновь созданных и измененных объектов индивидуального жилищного строительства, инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения участка, а также произвести устройство выезда до проезжей части из того же материала, что и проезжая часть.

									Лист
									51
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

8. Исполнительная топографическая съемка законченных строительством объектов индивидуального жилищного строительства и трасс инженерных коммуникаций производится уполномоченным администрацией сельского поселения органом архитектуры Добринского муниципального района либо лицензированной организацией за счет застройщика.

9. После ввода индивидуального жилого дома в эксплуатацию застройщик обязан установить на нем номерной знак установленного образца.

10. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика.

Статья 4.12. Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон

1. Общественно - деловые зоны (код зоны ОД) предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений, административных, культовых зданий, стоянок легкового автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

2. Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% площади территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено Градостроительным регламентом в качестве вспомогательных видов разрешенного использования.

3. Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% площади территории используются не в соответствии с ее основным назначением.

4. Строительство на территориях зон здравоохранения объектов, не связанных с лечебно-оздоровительным процессом, если это не предусмотрено градостроительным регламентом, запрещается.

5. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными и муниципальными градостроительными нормативами уровня обслуживания населения, не допускается.

6. При принятии решения об изменении функционального назначения объекта в рамках разрешенного использования территориальной зоны размеры земельного участка могут быть пересмотрены в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

7. Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, дошкольных и медицинских учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.

									Лист
									52
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

Статья 4.13. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон

1. Производственные зоны (код зоны П) предназначены для размещения промышленных, коммунально–складских и иных объектов, предусмотренных Градостроительными регламентами, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунально-складских объектов не допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, а также производство сельскохозяйственной продукции.

3. Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта.

4. Расширение существующих промышленных предприятий, расположенных в территориальных зонах иного назначения, не допускается.

5. На территориях производственных предприятий могут быть размещены объекты общественно-делового назначения (столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т. д.).

6. Земельные участки, на которых расположены предприятия, являющиеся источником повышенной опасности, должны иметь ограждения.

7. Проекты строительства производственных объектов должны предусматривать эффективное использование территории, плотность застройки должна соответствовать нормативной.

8. Проектом строительства, реконструкции производственных объектов должны предусматриваться: создание санитарно-защитных зон, обеспечение противопожарных норм, рациональные решения по охране водоемов, почвы и атмосферного воздуха, по отводу сточных вод, снятие и сохранение природного слоя почвы, рекультивация.

9. Повышение эффективности использования промышленных территорий обеспечивается за счет уплотнения и упорядочения размещения промышленных объектов на территориях промзон, повышения этажности, использования подземного пространства, сокращение площадей, занимаемых санитарно-защитными зонами предприятий, при соответствующем согласовании с Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

10. Промышленные предприятия обязаны своими силами и средствами осуществлять предусмотренные генеральным планом работы по созданию санитарно-защитных зон, подъездных дорог, проездов, тротуаров, охране и уходу за зелеными насаждениями и их санитарно-защитных зон, выполнение других работ по благоустройству.

										Лист
										53
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

Статья 4.14. Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерной инфраструктуры

1. Зоны инженерной инфраструктуры (код зоны ИИ) предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны.

2. Включение земельных участков в состав зоны инженерной инфраструктуры обусловлено расположением на этих участках объектов соответствующего функционального назначения или предназначенных градостроительной документацией для размещения таких объектов.

3. Вся территория зоны инженерной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для этой зоны градостроительными регламентами. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.

4. Инженерные коммуникации проектируются в соответствии с генеральным планом сельского поселения, схемой территориального планирования Добринского района, схемой территориального планирования Липецкой области, схемой территориального планирования Российской Федерации, а также планируемым размещением объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

5. Прокладка инженерных коммуникаций должна производиться, как правило, на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование уполномоченных государственных органов.

6. Проектирование и строительство инженерных коммуникаций осуществляется в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

7. При необходимости прокладки магистральной сети, не предусмотренной утвержденной градостроительной документацией, ее трассировка, условия проектирования и строительства должны рассматриваться администрацией сельского поселения или уполномоченным ею органом архитектуры Добринского муниципального района, по представлению проектных материалов заказчиком.

8. При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектах должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта.

9. Владельцы коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим (эксплуатируемым) им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в администрацию сельского поселения или уполномоченный ею орган

										Лист
										54
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

архитектуры Добринского муниципального района документы об изменениях, связанных с их проектированием, строительством и эксплуатацией (исполнительная съемка).

10. При прокладке сетей заказчик обязан выполнить:

- 1) разбивку на местности осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами;
- 2) исполнительную съемку проложенных трасс инженерных коммуникаций до ввода их в эксплуатацию.

11. Проектная документация на строительство инженерных сетей разрабатывается по техническим условиям эксплуатирующих организаций на основании градостроительного плана земельного участка.

12. При разработке рабочей документации отдельной транзитной или магистральной коммуникации должен учитываться проект строительства, реконструкции, благоустройства улицы, по которой намечена прокладка сети, а также ранее разработанные или разрабатываемые проекты на размещение других инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры.

13. Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на актуальной топографической основе М 1:500.

14. Производство земляных работ, связанных с прокладкой инженерных сетей на территории сельского поселения, выполняется в соответствии с утвержденной проектной документацией и разрешением на строительство.

Статья 4.15. Особенности застройки и землепользования на территориях зон транспортной инфраструктуры

1. Зоны транспортной инфраструктуры (код зоны ТИ) предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного, железнодорожного, трубопроводного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. Границы зон транспортной инфраструктуры, как правило, совпадают с красными линиями или границами полос отвода железных и автомобильных дорог.

3. В состав зон транспортной инфраструктуры включаются территории улично-дорожной сети, крупных транспортных развязок, а также допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов подземных и наземных пешеходных переходов, павильонов на остановочных пунктах общественного транспорта и т.д.).

4. Улично-дорожная сеть сельского поселения представляет собой систему улиц, дорог, проездов и транспортных сооружений, предназначенных для транспортного и пешеходного движения.

									Лист
									55
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

5. Планирование, проектирование, строительство и реконструкция дорожно-транспортной инфраструктуры сельского поселения (улиц, дорог, площадей, линий железных дорог, путепроводов, транспортных развязок) осуществляются на основе утвержденного генерального плана сельского поселения, схемой территориального планирования Добринского муниципального района, схемой территориального планирования Липецкой области, схемой территориального планирования Российской Федерации, а также с учетом размещения объектов капитального строительства федерального и областного значения.

6. Территории магистральных улиц и проездов в границах красных линий предназначены для строительства поселковых транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения.

7. Внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначены для обеспечения транспортной связи с объектами, размещенными на внутриквартальной территории, с транспортными магистралями и разрабатываются в составе проекта планировки или межевания квартала. При размещении объекта, не предусмотренного ранее разработанным проектом планировки, подъездные пути и проезды, необходимые для строительства и эксплуатации объекта выполняются за счет застройщика. Проектная документация на строительство внеплощадочных подъездов и сооружений разрабатывается и согласовывается в составе документации на объект в целом.

8. При осуществлении работ по развитию улично-дорожной сети, других объектов транспортного назначения, финансируемых за счет федерального, областного бюджета или местных бюджетов, расходы по выносу из зон строительства инженерных сетей и коммуникаций, находящихся на балансе предприятий, организаций и учреждений, предусматриваются в рамках реализуемых проектов.

9. При прокладке новых железнодорожных линий на территории сельского поселения тип пересечения с другими транспортными и инженерными коммуникациями должен согласовываться с администрацией сельского поселения или уполномоченным ею органом архитектуры Добринского муниципального района.

10. Территории зон транспортной инфраструктуры, как правило, относятся к землям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного и автомобильного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию подземных и наземных зданий, строений и сооружений.

11. При разработке проектов улиц и площадей в их составе обязательным являются разделы: организация дорожного движения и подземные коммуникации. При реконструкции улиц и площадей предусматривается, если это необходимо, переустройство инженерных сетей.

										Лист
										56
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

Статья 4.16. Особенности застройки и землепользования на территориях рекреационных зон

1. В состав зон рекреационного назначения (код зоны РН) могут включаться зоны в границах территорий сельского поселения, занятых лесами, скверами, садами, прудами, озерами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2. На территориях рекреационных зон градостроительным регламентом в качестве вспомогательных к основным видам разрешенного использования может допускаться строительство и реконструкция объектов спортивного, оздоровительного и культурно-досугового назначения в соответствии с градостроительными нормативами.

3. Строительство и реконструкция объектов спортивного, оздоровительного и культурного назначения должно определяться ландшафтными особенностями территорий, системами зеленых насаждений, транспортными и пешеходными связями, наличием памятников архитектуры, истории и культуры и т.д. Должны предусматриваться возможность поэтапного освоения территории зоны и оптимальные условия для комплексного развития, как рекреационных объектов, так и учреждений их обслуживания.

4. На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

5. Для обеспечения режима функционирования рекреационных территорий могут устанавливаться охранные зоны с запрещением в пределах этих зон деятельности, отрицательно влияющей на природные комплексы охраняемых территорий. Границы охранных зон устанавливаются генеральным планом и фиксируются на карте градостроительного зонирования настоящих Правил.

6. Земельные участки в пределах охранных зон у собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются и используются ими с соблюдением, установленного для этих земельных участков, особого правового режима.

Статья 4.17. Особенности застройки и землепользования на территориях зон сельскохозяйственного использования

1. В состав зон сельскохозяйственного использования (код зоны СХ) могут включаться: зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного использования.

2. Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом и настоящими Правилами.

3. Порядок осуществления хозяйственной деятельности на территориях зон сельскохозяйственного использования определяется собственниками, пользователями, арендаторами земельных участков в соответствии с природно-сельскохозяйственным

						Лист
						57
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

районированием земель, градостроительным зонированием, проектами планировки и землеустроительной документацией.

4. Земельные участки, входящие в состав зон сельскохозяйственного использования могут быть предоставлены государственным и муниципальным сельскохозяйственным предприятиям, опытно-производственным, учебным, учебно-опытным и учебно-производственным хозяйствам для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей.

5. Земельные участки, расположенные на территориях зон сельскохозяйственного использования могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду для садоводства, огородничества, сенокошения и других аналогичных целей, не связанных со строительством.

6. Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть переведены в состав другой функциональной зоны, в соответствии с утвержденной градостроительной документацией и градостроительными регламентами.

7. На территориях зон сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производственного несельскохозяйственного назначения, оказывающих вредное влияние на окружающую среду.

Статья 4.18. Общие требования к планировке и застройке территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений

1. Организация территории садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений (далее Объединений) осуществляется в соответствии с утвержденным администрацией сельского поселения проектом планировки территории Объединения, являющимся юридическим документом, обязательным для исполнения всеми участниками освоения и застройки территории Объединения.

Все изменения и отклонения от проекта должны быть утверждены администрацией сельского поселения.

Проект может разрабатываться как для одной, так и для группы (массива) рядом расположенных территорий Объединений.

Для группы (массива) территорий Объединений, занимающих площадь более 50 га, разрабатывается концепция генерального плана, предшествующая разработке проектов планировки и застройки территорий садоводческих (дачных) объединений и содержащая основные положения по развитию:

- внешних связей с системой поселений;
- транспортных коммуникаций;
- социальной и инженерной инфраструктуры.

										Лист
										58
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

2. При установлении границ территории Объединения должны соблюдаться требования по охране окружающей среды; по защите территории от шума и выхлопных газов транспортных магистралей, промышленных объектов, от электрических, электромагнитных излучений, от выделяемого из земли радона и других негативных воздействий.

3. Размещение территорий Объединений запрещается в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий.

4. Территорию Объединения необходимо отделять от железных дорог любых категорий и автодорог общего пользования I, II, III категорий санитарно-защитной зоной шириной не менее 50 м, от автодорог IV категории - не менее 25 м с размещением в ней лесополосы шириной не менее 10 м.

5. Территория Объединения должна отстоять от крайней нити нефтепродуктопровода на расстоянии, не менее 15 м.

6. Запрещается размещение территорий Объединений на землях, расположенных под линиями высоковольтных передач 35 кВА и выше, а также с пересечением этих земель магистральными газо- и нефтепроводами. Расстояние по горизонтали от крайних проводов высоковольтных линий (при наибольшем их отклонении) до границы территории Объединения принимается в соответствии с действующими техническими регламентами.

7. Расстояние от застройки до лесных массивов на территории Объединений должно быть не менее 15 м.

8. При пересечении территории Объединения инженерными коммуникациями надлежит предусматривать санитарно-защитные зоны в соответствии с действующими санитарными нормами.

9. По границе территории Объединения, как правило, предусматривается ограждение. Допускается не предусматривать ограждение при наличии естественных границ (река, бровка оврага и др.).

10. Территория Объединения должна быть соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования.

Статья 4.19. Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения

1. Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения (кладбищ, крематориев), а также складирования и захоронения отходов.

2. На территориях зон специального назначения не допускается размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования для других территориальных зон.

									Лист
									59
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

3. Земельные участки, входящие в состав зон специального назначения предоставляются юридическим лицам и гражданам, осуществляющим соответствующую деятельность.

4. На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, действующих норм и правил.

5. В состав территорий зон специального назначения включаются охранные зоны, установленные в соответствии со специальными нормативами. Земельные участки в пределах охранных зон у собственников (пользователей), использующих эти участки с нарушением правового режима, подлежат изъятию в установленном действующим законодательством порядке.

Статья 4.20. Особенности застройки и землепользования на территориях зон акваторий

1. Зоны акваторий (водного фонда, код зоны ВФ) включают в себя земли, занятые водными объектами и прибрежными территориями, а также водоохранные территории водозаборов, гидротехнических, водохозяйственных сооружений и иных водных объектов.

2. Границы зон акваторий определяются картами градостроительного зонирования и уточняются при разработке соответствующей градостроительной и проектной документации.

3. Границы зон акваторий устанавливаются по границам прибрежных полос, подпорным стенкам набережных, границам земельных участков пляжей, красным и другим линиям градостроительного регулирования.

4. В зонах акваторий не допускается размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования земельных участков других территориальных зон, за исключением причалов, портовых сооружений, лодочных станций, и других сооружений спортивного и оздоровительного назначения, для функционирования которых необходимы водные объекты.

Статья 4.21. Состав, назначение и требования к использованию территорий общего пользования

1. В состав территорий общего пользования входят территории, занятые парками, скверами, бульварами, площадями, улицами, проездами и иные территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

2. На карте зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты, отражаются:

1) территории общего пользования – парков, скверов, бульваров;

						Лист
						60
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

2) территории природных ландшафтов общего пользования, предназначенные для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения;

3) территория транспортных и инженерных инфраструктур, ограниченная красными линиями;

4) территории специального назначения

5) земли лесного фонда

6) земли водного фонда

3. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

4. Планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования обозначаются красными линиями.

5. Установление и изменение границ территорий общего пользования осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

						Лист
						61
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Глава 5. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории сельского поселения

Статья 5.1. Виды зон градостроительных ограничений

1. На карте градостроительного зонирования в составе настоящих Правил отображаются границы зон действия градостроительных ограничений, установленные в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Липецкой области, муниципальными правовыми актами органов Добринского муниципального района и сельского поселения.

2. Видами зон действия градостроительных ограничений, границы которых отображаются на карте градостроительного зонирования, являются:

- 1) зоны с особыми условиями использования территорий (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны и др.), устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 2) зоны действия опасных природных или техногенных процессов (затопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические, атмосферные и другие процессы - сейсмика, оползни, карсты, эрозия, территории, с повышенным уровнем радиационного фона и т.д.);
- 3) зоны действия публичных сервитутов;
- 4) зоны особо охраняемых территорий сельского поселения.

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

4. Градостроительные ограничения устанавливают дополнительные по отношению к градостроительным регламентам настоящих Правил требования по использованию земельных участков и объектов капитального строительства в границах соответствующих территориальных зон, обязательные для исполнения и соблюдения всеми субъектами градостроительных отношений.

5. В случае действия градостроительных ограничений в границах установленных территориальных зон виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне действия ограничений определяются с учетом требований градостроительных регламентов и градостроительных ограничений.

6. Конкретные градостроительные обременения, связанные с установлением зон действия градостроительных ограничений, фиксируются в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны в разделе "Особые условия реализации регламента".

										Лист
										62
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

Статья 5.2. Зоны с особыми условиями использования территорий сельского поселения

На карте градостроительного зонирования настоящих Правил отображаются границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:

- зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального, регионального и местного значения;
- санитарно-защитные зоны;
- водоохранные зоны;
- зоны охраны источников питьевого водоснабжения;
- охранные зоны:
 - а) сетей;
 - б) линий и сооружений связи;
 - в) магистральных трубопроводов;
 - г) систем газоснабжения;
 - д) гидрометеорологических станций;
 - е) геодезических пунктов;
 - ж) территорий объектов различных видов транспорта;
 - з) железных дорог;
 - и) автомобильных дорог;
 - к) водных путей;
- иные зоны с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 5.3. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов

Виды зон действия опасных природных или техногенных процессов на территории сельского поселения указываются в его Генеральном плане и отображаются на карте градостроительного зонирования настоящих Правил.

Статья 5.4. Зоны действия публичных сервитутов

1. Администрация сельского поселения, администрация Добринского района, органы государственной власти Липецкой области и Российской Федерации вправе устанавливать применительно к земельным участкам и объектам капитального

						Лист
						63
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

строительства, принадлежащим физическим и юридическим лицам, публичные сервитуты.

2. Публичные сервитуты устанавливаются в соответствии со статьей 6.6. настоящих Правил.

3. Границы территорий действия сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков и проектах межевания.

Статья 5.5 Зоны особо охраняемых территорий сельского поселения

1. Особо охраняемые природные территории сельского поселения - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

2. На прилегающих к особо охраняемым территориям участках земли и водного пространства создаются охранные зоны с ограниченным режимом природопользования.

3. На землях, включенных в границы особо охраняемых территорий, ограничиваются расширение и строительство новых хозяйственных объектов. Режим использования этих земель определяется положением, утверждаемым государственным органом, в ведении которого находится конкретная территория, по согласованию с органами исполнительной власти Липецкой области.

4. Границы особо охраняемых территорий указываются в Генеральном плане сельского поселения и отображаются на карте градостроительного зонирования настоящих Правил.

						Лист
						64
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Глава 6. Регулирование землепользования на территории сельского поселения

Статья 6.1. Основы землепользования в сельском поселении

1. Земли сельского поселения используются и охраняются как основа жизни и деятельности населения сельского поселения.

2. Использование земель должно осуществляться при условии соблюдения прав и законных интересов населения сельского поселения.

3. Действие настоящих Правил землепользования распространяется на все земли, расположенные на территории сельского поселения.

4. Нормы настоящих Правил землепользования, регулирующие осуществление местными органами самоуправления сельского поселения полномочий собственника земельных участков, применяются в отношении земель, находящихся в муниципальной собственности до ее разграничения, если иное не установлено федеральным законодательством.

5. Соблюдение градостроительных требований, установленных действующим законодательством, настоящими Правилами и другими муниципальными правовыми актами Добринского муниципального района и сельского поселения, по использованию земельных участков в сельском поселении, того, что находится над и под ними, обязательно для всех собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков в сельском поселении.

Статья 6.2. Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности

1. Администрация сельского поселения осуществляет распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в соответствии с законодательством Российской Федерации и Липецкой области, муниципальными правовыми актами Добринского муниципального района и сельского поселения.

2. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются для строительства объектов капитального строительства, целей не связанных со строительством и иных целей.

3. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, аренду в соответствии с действующим законодательством.

4. Порядок предоставления земельных участков для строительства регулируется земельным законодательством и настоящими Правилами.

5. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с муниципальным правовым актом Совета депутатов

						Лист
						65
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

сельского поселения, устанавливающим процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решения.

Статья 6.3. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории сельского поселения

1. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности на территории сельского поселения, осуществляется в следующем порядке:

1) Проведение работ по формированию земельного участка:

- подготовка акта выбора земельного участка для строительства (включает в себя подготовку проекта границ земельного участка и установление его границ на местности, определение разрешенного использования земельного участка, определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения);
- утверждение акта выбора земельного участка постановлением главы сельского поселения;
- подготовка заключения администрации сельского поселения или уполномоченного ею органа архитектуры Добринского муниципального района об условиях предоставления земельного участка.

2) Государственный кадастровый учет земельного участка.

3) Подготовка отчета независимого оценщика о стоимости права на заключение договора аренды земельного участка (или о рыночной стоимости начального размера годовой арендной платы за пользование земельным участком):

- принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или продаже права на заключение договора аренды земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
- публикация сообщения о проведении торгов (аукционов) или приеме заявлений о приобретении права на заключение договора аренды земельных участков без проведения торгов (конкурсов или аукционов).

В сообщении о наличии земельного участка, предназначенного для предоставления гражданам и юридическим лицам без проведения торгов, указываются:

- сведения о местоположении, площади, границах, обременениях, кадастровом номере земельного участка;
- целевое назначение и разрешенное использование земельного участка;
- срок принятия заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельного участка;
- стоимость права на заключение договора аренды земельного участка.

										Лист
										66
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

В случае если в течение срока приема заявок, указанного в информационном сообщении о продаже права на заключение договора аренды земельного участка, поступила одна заявка, договор купли-продажи права на заключение договора аренды земельного участка заключается с лицом, подавшим единственную заявку, о чем составляется протокол. На основании указанного протокола уполномоченный орган местного самоуправления принимает решение о предоставлении в аренду земельного участка и заключает договор аренды земельного участка. Договор аренды, заключенный сроком более года, подлежит государственной регистрации.

В случае, если в указанный срок поступит две и более заявки, администрация сельского поселения принимает решение и публикует информационное сообщение о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды в соответствии с действующим законодательством.

- 4) Проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка.
- 5) Подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов).
- 6) Заключение договора аренды земельного участка.

2. Предоставление земельных участков для строительства в собственность осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах).

Статья 6.4. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе администрации сельского поселения

1. Администрация сельского поселения обладает правом инициативы проведения торгов (конкурсов, аукционов) по предоставлению земельных участков для строительства объектов капитального строительства в соответствии с решениями Совета депутатов.

2. Решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) по инициативе администрации сельского поселения принимается главой сельского поселения.

3. В случае принятия главой сельского поселения решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства объектов капитального строительства выполняет действия, предусмотренные статьей 6.3. настоящих Правил.

Статья 6.5. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц

1. Физическое или юридическое лицо (далее - Заявитель), заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства объектов капитального строительства, обращается с заявлением о предоставлении земельного участка (далее - заявление) на имя главы сельского поселения. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, а также иные необходимые документы.

									Лист
									67
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

2. Администрация сельского поселения или уполномоченный ею орган архитектуры Добринского муниципального района, в двухнедельный срок с момента поступления заявления, готовит градостроительное заключение о соответствии или несоответствии намерений Заявителя по строительству объектов капитального строительства (далее - намерения) генеральному плану сельского поселения, настоящим Правилам и Градостроительным регламентам, документации по планировке территории, а также о возможности и условиях предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства.

3. В случае если намерения Заявителя соответствуют генеральному плану населенного пункта, настоящим Правилам и Градостроительным регламентам, документации по планировке территории, администрация сельского поселения осуществляет необходимые, в случае предоставления земельного участка с применением процедуры торгов, действия, предусмотренные статьей 6.3. настоящих Правил.

4. В случае если намерения Заявителя не соответствуют утвержденной документации по планировке территории, но при этом не нарушают требований градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны, администрация сельского поселения подготавливает ответ, в котором Заявителю разъясняются:

- 1) право на осуществление подготовки документации по планировке территории в соответствии с его намерениями;
- 2) положение о подготовке документации по планировке территории, которая осуществляется за счет средств Заявителя, а также, что риск недостижения результата – сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, возлагается на Заявителя и носит форму коммерческого риска;
- 3) процедуры согласования и утверждения документации по планировке территории, в том числе процедура публичных слушаний, установленные градостроительным законодательством;
- 4) порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства с применением процедуры торгов.

5. Заявитель, в случае согласия осуществлять подготовку документации по планировке территории на условиях, установленных действующим законодательством и указанных в ч.4 настоящей статьи, в течение месяца с момента получения ответа должен направить об этом соответствующее письменное заявление в администрацию сельского поселения

6. Администрация сельского поселения или уполномоченный ею орган архитектуры Добринского муниципального района оказывает Заявителю содействие в пределах своих полномочий в сборе исходных данных, утверждения и согласования документации по планировке территории, ее рассмотрения на публичных слушаниях.

7. После утверждения документации по планировке территории администрация сельского поселения выполняет за счет Заявителя действия, предусмотренные ст.6.3. настоящих Правил.

						Лист
						68
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

8. В случае если Заявитель, по инициативе и за счет средств которого была осуществлена подготовка документации по планировке территории, не стал участником или победителем торгов (конкурсов, аукционов), либо администрация сельского поселения отказалась от проведения торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации сельского поселения победителем торгов, или из средств бюджета сельского поселения в случае отказа от проведения торгов (конкурсов, аукционов). Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальными правовыми актами сельского поселения.

Статья 6.6. Публичные сервитуты

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании закона или иного нормативного правового акта органа государственной власти или муниципального правового акта органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, Липецкой области, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

2. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором.

3. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

										Лист
										69
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

4. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

5. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

6. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

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

8. Инициатор установления публичного сервитута подает в администрацию сельского поселения заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого предлагается установить публичный сервитут;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости установления публичного сервитута;
- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

9. Администрация сельского поселения в течение десяти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения публичных слушаний по данному вопросу. В случае необходимости главой сельского поселения принимается решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

10. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьей 1.6. настоящих Правил.

11. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута администрация сельского поселения осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного

									Лист
									70
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их не позднее следующего дня после подготовки главе сельского поселения.

12. Глава сельского поселения в течение трех дней со дня поступления указанных в пункте 11 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

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

12. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия. Принятие правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

13. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, Липецкой области, местного самоуправления или местного населения, для обеспечения которых он был установлен.

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

15. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

16. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков, в документах Государственного Кадастра недвижимости.

Статья 6.7. Резервирование и изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд

1. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

									Лист
									71
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

2. Решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд принимается соответственно органом государственной власти или местного самоуправления.

3. Решение о резервировании земель принимается в соответствии со следующими документами:

- 1) настоящими Правилами;
- 2) решениями об утверждении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 3) государственными программами геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утвержденными в установленном порядке.

4. Подготовка решения о резервировании земель осуществляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости.

5. Решение о резервировании земель должно содержать:

- 1) цели и сроки резервирования земель;
- 2) реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;
- 3) ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;
- 4) сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

6. К решению о резервировании земель прилагается схема резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель. Решение о резервировании земель и схема резервируемых земель должны содержать необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках (их частях), права на которые ограничиваются решением о резервировании земель.

7. Решение о резервировании земель, подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации по месту нахождения резервируемых земельных участков.

Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.

8. Государственная регистрация ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, а также прекращения таких ограничений осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

									Лист
									72
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

9. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

- 1) истечение указанного в решении срока резервирования земель;
- 2) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;
- 3) отмена решения о резервировании земель органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о резервировании земель;
- 4) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- 5) решение суда, вступившее в законную силу.

10. В случае прекращения действия ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, орган государственной власти или местного самоуправления, в течение 30 дней с даты наступления обстоятельств, указанных в пункте 9 настоящей статьи Положения, обязан обратиться в федеральные органы исполнительной власти с заявлениями об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о зарезервированных землях и о государственной регистрации прекращения ограничений прав, вызванных резервированием земель.

11. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется только в исключительных случаях:

- 1) при необходимости выполнения международных обязательств Российской Федерации (например, при строительстве международных магистральных трубопроводов);
- 2) при указании на необходимость изъятия в законе Российской Федерации или в законе Липецкой области в отношении земель, находящихся в собственности Липецкой области или Добринского муниципального района.
- 3) при необходимости размещения объектов государственного или муниципального значения, если нет других вариантов их размещения. К таким объектам относятся:
 - объекты федеральных и региональных энергетических систем;
 - атомные объекты;
 - объекты обороны и безопасности, в том числе, обеспечивающие охрану границы;
 - федеральные и региональные объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи;
 - объекты космической деятельности;
 - линейные объекты, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;
 - объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения;

									Лист
									73
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

- автомобильные дороги.

12. Изъятие земельного участка, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд может быть проведено только после:

- предоставления по желанию лиц, у которых изымаются земельные участки, равноценных земельных участков;
- возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;
- возмещения в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

13. Выкупная цена земельного участка определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

14. Орган государственной власти или местного самоуправления готовит заключение о необходимости изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд и проект постановления об изъятии земельного участка.

15. Решение об изъятии участка подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты. С этого момента любые произведенные им затраты на изымаемом участке (на строительство и реконструкцию зданий, строений и сооружений, а также иные затраты, существенно повышающие стоимость земельного участка) не подлежат компенсации.

16. На основании постановления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд соответствующий орган государственной власти или местного самоуправления:

- не менее чем за год до предстоящего изъятия информирует собственника (землевладельца, землепользователя, арендатора) земельного участка о предстоящем изъятии;
- определяет размер убытков, которые будут причинены изъятием, на основании оценки, производимой в соответствии с Федеральным Законом об оценочной деятельности;
- готовит и направляет собственнику (землевладельцу, землепользователю, арендатору) земельного участка проект соглашения о выкупе земельного участка (уступке прав на земельный участок).

17. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельного участка до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

18. Принудительное изъятие земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только на основании решения суда.

19. При отказе собственника (землевладельца, землепользователя, арендатора) земельного участка от заключения соглашения по истечении года с момента уведомления

									Лист
									74
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления направляет в суд иск об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

20. По истечении десятидневного срока с момента вступления в силу решения суда о прекращении права на земельный участок орган государственной власти или местного самоуправления направляет заявление о государственной регистрации прекращения права на земельный участок в учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 6.8. Градостроительная ценность территории сельского поселения

1. Градостроительная ценность территории - мера способности территории удовлетворять определенные общественные требования к ее состоянию и использованию.

2. Зоны различной степени градостроительной ценности территории и их границы определяются с учетом кадастровой стоимости земельного участка, уровня обеспеченности инженерной и транспортной инфраструктурами, объектами обслуживания, капиталовложений в инженерную подготовку территории, наличия историко-культурных и архитектурно-ландшафтных ценностей.

3. Плотность застройки и процент застроенности территорий необходимо принимать в соответствии с правилами землепользования и застройки с учетом градостроительной ценности территории, состояния окружающей среды, других особенностей градостроительных условий.

Статья 6.9. Платежи за землю на территории сельского поселения

1. Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

Отсутствие документа, подтверждающего право на земельный участок, не является основанием для освобождения от платы за пользование этим участком.

2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, Липецкой области или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти Липецкой области, органами местного самоуправления муниципального района и сельского поселения.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Размер арендной платы пересматривается не чаще одного раза в год, за исключением случаев, установленных законодательством.

										Лист
										75
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

В случае, если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере не менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством.

4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

5. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Статья 6.10. Обеспечение инвестиционной привлекательности территорий сельского поселения посредством дифференциации земельных платежей

1. В целях обеспечения инвестиционной привлекательности территорий сельского поселения, администрация сельского поселения вправе устанавливать дифференцированные земельные платежи (арендную плату) в зависимости от градостроительной ценности земель.

2. Администрация сельского поселения вправе устанавливать льготы по выплатам инвесторам, компенсации за внесение арендных платежей по земельным участкам для осуществления инвестиционной деятельности в части платежей, зачисляемых в местный бюджет, дифференцировано от объема инвестиций.

Статья 6.11. Муниципальный земельный контроль

1. Администрации сельского поселения или уполномоченный ею орган архитектуры Добринского муниципального района в пределах своих полномочий осуществляют контроль за соблюдением субъектами градостроительных отношений положения и требований, содержащих:

- 1) в соответствующих нормативных правовых актах Липецкой области и муниципальных правовых актах по вопросам градостроительной деятельности;
- 2) в соответствующих документах территориального планирования, региональных и местных нормативах градостроительного проектирования, документации по планировке территории, настоящих Правил, а также градостроительных регламентов, разрешенного использования земельных участков, планируемых для размещения объектов капитального строительства регионального и местного значений.

									Лист
									76
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

2. Органы, указанные в части 1 настоящей статьи, в целях осуществления контрольных мероприятий, вправе:

- 1) производить с согласия правообладателей наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости;
- 2) обращаться в государственные органы и органы местного самоуправления с заявлениями об отмене принятых незаконных решений;
- 3) обращаться в суд с заявлением о сносе объектов капитального строительства, построенных с нарушением требований законодательства, технических регламентов, градостроительной документации;
- 4) направлять в установленном порядке материалы, свидетельствующие о нарушении законодательства в области градостроительной деятельности, для привлечения к административной ответственности должностных, физических и юридических лиц, виновных в соответствующих нарушениях;
- 5) осуществлять иные полномочия по контролю, не противоречащие законодательству.

3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам органов, указанных в части 1 настоящей статьи, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

4. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории сельского поселения осуществляется администрацией сельского поселения в соответствии с законодательством Российской Федерации и в соответствии с муниципальными правовыми актами Совета депутатов сельского поселения.

										Лист
										77
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

Глава 7. Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

Статья 7.1. Основные принципы организации застройки территории сельского поселения

1. Планировочная организация и застройка сельского поселения должны отвечать требованиям создания окружающей среды, соответствующей значению поселения и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природной среды, обеспечивающим эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, решений транспортной и инженерной инфраструктур сельского поселения, принятых в генеральном плане сельского поселения, инженерно-геологических и ландшафтных характеристик.

2. Застройка сельского поселения должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Липецкой области, схемой территориального планирования Добринского района, генеральным планом сельского поселения, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, а также действующими на территории сельского поселения муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности.

3. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии и иные линии градостроительного регулирования, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

4. Строительство объектов капитального строительства (в том числе линейных объектов и объектов благоустройства) на территории сельского поселения осуществляется на основании разрешения на строительство, проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами.

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

6. До начала строительства жилых домов и общественных зданий должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых

										Лист
										78
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

и реконструкция существующих подземных коммуникаций. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.

7. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

8. До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, застройщик (заказчик) обязан выполнить контрольно-исполнительную съемку и передать ее в администрацию сельского поселения или уполномоченный ею орган архитектуры Добринского муниципального района безвозмездно.

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

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

Статья 7.2. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

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

Статья 7.3 Проведение топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий

1. Инженерные изыскания выполняются для подготовки документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и действующим законодательством в области инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

2. Виды работ по инженерным изысканиям, которые влияют на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться юридическими и физическими лицами, которые соответствуют требованиям действующего законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим инженерные изыскания.

										Лист
										79
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

Иные виды работ по инженерным изысканиям могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

3. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения:

- 1) материалов о природных условиях территории и факторах техногенного воздействия на окружающую природную среду;
- 2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно – планировочных решений, проектирования инженерной защиты таких зданий, строений, сооружений;
- 3) материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, разработки мероприятий по охране окружающей среды.

Статья 7.4. Проектная документация объекта капитального строительства

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

2. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка.

3. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиком (заказчиком) и исполнителем проектной документации. Застройщик (заказчик) обязан предоставить исполнителю:

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

									Лист
									80
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

5. Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам администрации сельского поселения или правообладателей этих участков.

6. В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением 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, конструктивные и объемно-планировочные решения;
- 4) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- 5) проект организации строительства объектов капитального строительства;
- 6) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости);
- 7) перечень мероприятий по охране окружающей среды, пожарной безопасности, по обеспечению доступа инвалидов к объектам социально-культурного, коммунально-бытового и иного назначения;
- 8) требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;
- 9) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
- 10) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- 11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

7. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных градостроительным законодательством, проектная документация утверждается при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

										Лист
										81
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

Статья 7.5. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации

1. Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства, за исключением указанных в Градостроительном кодексе, государственная экспертиза которых не требуется, а также результатов инженерных изысканий проводится в соответствии с действующим законодательством уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации ОГУ "Управление государственной экспертизы Липецкой области" или другими организациями, уполномоченными на проведение государственной экспертизы в соответствии с действующим законодательством.

2. Предметом государственной экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, 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.

3. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

Статья 7.6. Выдача разрешения на строительство

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

2. Разрешение на строительство выдается администрацией сельского поселения или уполномоченным ею органом архитектуры Добринского муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом и другими федеральными законами Российской Федерации.

3. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган 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;
- 4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации), положительное заключение

									Лист
									82
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса 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 настоящими Правилами);

б) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению также может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешения орган заявление с приложением следующих документов:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

5. Для получения разрешения на строительство не допускается требовать иные документы, за исключением указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи.

6. Администрация сельского поселения или иной уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;
- проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
- выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

По заявлению застройщика могут выдаваться разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции.

7. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

						Лист
						83
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

8. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

9. В течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство его копия направляется в орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

10. Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

11. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- 5) капитального ремонта объектов капитального строительства;
- 6) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Липецкой области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Положения данного пункта применяются также в отношении указанных в нем объектов, которые были построены, реконструированы или изменены до введения в действие настоящих Правил.

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, указанных в подпунктах 2, 7, 9, 10 пункта 6 статьи 7.4. настоящих Правил, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

										Лист
										84
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

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

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

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

16. Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

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

Статья 7.7. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство

1. Лица, в случае строительства объектов предусмотренных частью 11 статьи 7.6. настоящих Правил:

1) обязаны соблюдать:

- требования градостроительного законодательства, включая требования градостроительных регламентов, требования градостроительных планов земельных участков, в том числе, определяющих минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями, иные требования;

- требования технических регламентов, в том числе о соблюдении противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей;

2) несут ответственность за несоблюдение указанных в пункте 1 настоящей части настоящей статьи требований.

2. К зданиям, строениям, сооружениям, строительство, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство, созданным с существенными нарушениями требований, установленных пунктом 1 части 1 настоящей статьи, применяются положения

									Лист
									85
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

Статья 7.8. Разбивка осей зданий

1. Администрация сельского поселения или уполномоченный ею орган архитектуры Добринского муниципального района после выдачи разрешения на производство работ выполняет разбивку осей здания или разрешает проведение этих работ застройщику, а затем осуществляет приемку работ, выполненных по договору с застройщиком лицензированной организацией.

2. При проведении землеустроительных работ границы земельного участка согласовываются со смежными землепользователями по предварительно установленным межевым знакам. После согласования со смежными землепользователями и при полном соответствии границ проекту устанавливаются постоянные межевые знаки.

3. Точность производства землеустроительных работ определяется СНиП и СП.

4. При возникновении разногласий со смежными землепользователями или выявлении отличия фактического землепользования от проекта материал возвращается в администрацию сельского поселения для принятия решения.

5. Вынос в натуру осей зданий и сооружений закрепляется знаками согласно СНиП и сдается по акту установленной формы представителям строительной организации в присутствии заказчика.

6. Отсутствие представителей заказчика или строительной организации на строительной площадке в назначенный срок приемки разбивочных работ влечет за собой повторную разбивку за счет заказчика.

7. Вынос в натуру трасс внутриплощадочных коммуникаций может выполняться геодезической службой строительной организации.

8. Геодезические работы по выносу проекта в натуру следует выполнять только после предусмотренной проектной документацией расчистки территории, освобождения ее от строений, подлежащих сносу, и вертикальной планировки.

Статья 7.9. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. 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.

									Лист
									86
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

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

4. В случае если при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала работ должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора органы извещение о начале таких работ с приложением следующих документов:

- 1) копии разрешения на строительство;
- 2) проектной документации в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копии документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общего и специального журналов, в которых ведется учет выполнения работ (форма журналов утверждается Федеральными органами исполнительной власти);
- 5) положительного заключения государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

6. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

									Лист
									87
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

7. 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.

8. В случае обнаружения в процессе строительных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, лицо, осуществляющее строительство, должно в установленном законодательством порядке приостановить работы и известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

9. 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;
- застройщиком или заказчиком (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора). 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.

10. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта и работ, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения. По результатам проведения контроля составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

11. При выявлении недостатков указанных в пункте 10 настоящей статьи работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков.

12. Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку

									Лист
									88
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

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.

13. Государственный строительный надзор осуществляется 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 их осуществление подлежит государственной экспертизе.

14. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

15. Государственный строительный надзор осуществляется Инспекцией государственного строительного надзора Липецкой области или иным органом, уполномоченным на это в соответствии с действующим законодательством.

16. Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

17. По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи лицу, осуществляющему строительство, 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.

18. Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

19. Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

Статья 7.10. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

									Лист
									89
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

- оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;
- комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;
- комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;
- паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;
- паспорта на установленное оборудование;
- общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;
- журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;
- акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
- предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;
- заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;
- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;
- проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования,

										Лист
										90
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

- подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

4. В соответствии с Федеральным Законом от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" до 1 марта 2015 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

5. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Липецкой области, администрацию сельского поселения или уполномоченный ею орган архитектуры Добринского муниципального района, выдавший разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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 на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства,

						Лист
						91
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

реконструкции на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного 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 на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

10) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.

6. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 5 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.

7. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в пункте 5 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

										Лист
										92
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного 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 является также невыполнение застройщиком требования о передаче в органы, выдавшие разрешение на строительство, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и разделов проектной документации, указанных в пункте 6 статьи 7.4. настоящих Правил. В данном случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после безвозмездной передачи в орган, выдавший разрешение на строительство, копий перечисленных документов.

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

9. 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.

10. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана согласно действующего законодательства Российской Федерации о государственном кадастре недвижимости.

11. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

12. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

13. Заселение жилых домов и эксплуатация объектов гражданского назначения, а также промышленная эксплуатация производственных объектов до ввода их в эксплуатацию, в соответствии с настоящими Правилами, - запрещается.

Статья 7.11. Контроль за осуществлением застройки на территории сельского поселения

1. Контроль за осуществлением застройки на территории сельского поселения проводится администрацией сельского поселения или уполномоченным ею органом

						Лист
						93
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

архитектуры Добринского муниципального района в пределах их компетенции и предметов ведения.

2. Контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости осуществляют:

- комитет по строительству и архитектуре администрации Добринского района - в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие настоящим Правилам застройки;
- Инспекцией государственного строительного надзора Липецкой области – в части инспектирования объектов в процессе строительства;
- иные органы осуществляют контроль и надзор в соответствии с земельным, санитарно-эпидемиологическим, гражданским, природоохранным, административным законодательством самостоятельно и/или в составе соответствующих комиссий по регулированию землепользования и застройки.

3. Контроль за использованием и строительными изменениями недвижимости проводится в виде:

- проверок проектной документации на соответствие исходно-разрешительной документации и настоящим Правилам застройки с предоставлением разрешения на строительство в случаях установления факта указанного соответствия;
- в процессе производства строительных изменений и пользования недвижимостью, а также по завершении строительства с предоставлением разрешения на эксплуатацию.

						Лист
						94
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Глава 8. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

Статья 8.1. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящими Правилами устанавливается порядок организации и проведения в сельском поселении публичных слушаний по:

- 1) внесению изменений в настоящие Правила;
- 2) предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) предоставление разрешения на условно – разрешенный вид использования;
- 4) проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании постановления администрации сельского поселения.
- 5) изменение градостроительных регламентов зон и изменения в зонировании;
- 6) вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных Правил землепользования и застройки;
- 7) установление (прекращение) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее – публичные слушания) проводятся по инициативе населения, Совета депутатов сельского поселения или главы сельского поселения.

3. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, привлечения населения сельского поселения к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей сельского поселения в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

4. Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, иные федеральные законы, законы субъекта Российской Федерации, Устав сельского поселения, иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.

5. В публичных слушаниях принимают участие жители сельского поселения.

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

										Лист
										95
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

7. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

8. Публичные слушания проводятся, как правило, в рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

9. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случая проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

Статья 8.2. Принятие решения о проведении публичных слушаний

1. Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или Совета депутатов сельского поселения, назначаются Советом депутатов сельского поселения, а по инициативе главы сельского поселения - главой сельского поселения.

2. В постановлении главы сельского поселения или решении Совета депутатов о проведении публичных слушаний указываются:

- 1) наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;
- 2) сроки и порядок проведения публичных слушаний;
- 3) место и время проведения публичных слушаний;
- 4) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

Статья 8.3. Сроки проведения публичных слушаний

1. Публичные слушания по проекту внесения изменений в настоящие Правила проводятся в течение двух месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

2. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно – разрешенный вид использования проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

3. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании постановления администрации сельского поселения, проводятся в течение одного месяца со дня оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

										Лист
										96
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

Статья 8.4. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний Комиссия:

- 1) определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;
- 2) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в порядке, определенном Уставом сельского поселения для обнародования муниципальных правовых актов;
- 3) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проектов документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации;
- 4) определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;
- 5) содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичные слушания;
- 6) организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;
- 7) составляет список экспертов публичных слушаний и направляет им приглашения. В состав экспертов в обязательном порядке включаются все лица, подготовившие рекомендации и предложения для проекта заключения публичных слушаний;
- 8) назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;
- 9) оповещает население сельского поселения и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия путем выкупа, резервирования земель, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании;
- 10) организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;
- 11) осуществляет иные полномочия.

										Лист
										97
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

Статья 8.5. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила

1. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией по решению главы сельского поселения.

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.

3. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила и представляет указанный проект главе сельского поселения. Глава сельского поселения принимает решение о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет депутатов сельского поселения.

Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Статья 8.6. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно – разрешенный вид использования направляет заявление о проведении публичных слушаний в Комиссию по землепользованию и застройке.

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

3. Комиссия по землепользованию и застройке направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В

									Лист
									98
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с настоящей главой.

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

6. На основании рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке глава сельского поселения в течение семи дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении.

Статья 8.7. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории

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

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.

3. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний администрация сельского поселения направляет главе сельского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное заключение о результатах публичных слушаний.

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

									Лист
									99
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

Глава 9. Заключительные положения

Статья 9.1. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования (обнародования) в соответствии с Уставом сельского поселения.

2. В течение семи дней со дня принятия копии настоящих Правил подлежат передачи для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Добринского муниципального района.

3. Ранее принятые муниципальные правовые акты органов местного самоуправления сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности, без предварительного согласования мест размещения объектов распространяется на отношения по предоставлению земельных участков, возникающие после вступления настоящих Правил в силу.

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

Статья 9.2. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации

Утвержденная до введения в действия настоящих правил землепользования и застройки градостроительная документация сельского поселения действует в части, не противоречащей настоящим правилам землепользования и застройки.

									<i>Лист</i>
									100
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>					

ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Федеральный Закон Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ "Градостроительный кодекс Российской Федерации";

Федеральный Закон Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ "Земельный кодекс Российской Федерации";

Федеральный Закон Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации";

Федеральный Закон Российской Федерации от 04.12.2006 №201-ФЗ "Лесной кодекс Российской Федерации";

Федеральный Закон Российской Федерации от 06.10.2003 №131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";

Федеральный Закон Российской Федерации от 22.07.2008 №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";

Закон Липецкой области от 09.04.2009 № 262-ОЗ " О правовом регулировании некоторых вопросов в сфере градостроительной деятельности на территории Липецкой области " ;

СНиП 2.07.01-62 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";

СНиП 11-04-2003 "Об утверждении "Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации";

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

Нормативы градостроительного проектирования Липецкой области (утверждены постановлением Администрации Липецкой области от 30.05.2008 № 119);

Схема территориального планирования Липецкой области" (утверждены постановлением Администрации Липецкой области от 05.06.2008 № 130);

Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки (подготовлены в 2007 г. По заказу Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Фондом "Институт экономики города" и Фондом "Градостроительные реформы");

Материалы для подготовки Генерального плана сельского поселения Пушкинский сельсовет;

Устав сельского поселения Пушкинский сельсовет;

Нормативные акты Совета депутатов сельского поселения Пушкинский сельсовет.

						Лист
						101
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		