**12 июля 2010**

**Правила землепользования и застройки МО Новореченское сельского поселения**

***Том I***

***Программа работ и подготовительные материалы***

**ВВЕДЕНИЕ**

Работа по разработке генеральных планов сельских поселений и правил землепользования и застройки сельских поселений Чернянского района выполняется в соответствии с контрактом №1 от 23 марта 2010 г. заключенного между администрацией муниципального района «Чернянский район» и ОАО «Гипрогор» путем проведения открытого конкурса, протокол №1-3 от 12 марта 2010 г.

В техническом задании к контракту определен состав сельских поселений, на которые разрабатываются генеральные планы и правила землепользования и застройки, а именно:сельское поселение Большанское, Волоконовское, Волотовское, Ездоченское, Лубянское, Новореченское муниципального района «Чернянский район».

Работа выполняется в строгом соответствии с условиями контракта и технического задания на проектирование в 3 этапа.

Целью настоящей «Программы» является определение направленности и общей методологии выполнения работы

**ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ**

1. Правила землепользования и застройки сельских поселений согласно Градостроительного кодекса РФ являются документами муниципального уровня.

2. Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в которых устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

3. Порядок утверждения Проектов Правил землепользования и застройки сельских поселений Большанское, Волоконовское, Волотовское, Ездоченское, Лубянское, Новореченское устанавливается Статьей 32 Градостроительного кодекса.

4. Согласно действующему законодательству правила землепользования и застройки сельских поселений применяются в качестве правового основания для решения различных вопросов и действий в сфере градостроительных отношений:

- предоставление разрешения на строительство, строительное изменение объекта недвижимости и его эксплуатацию;

- предоставление прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам;

- разработка и согласование проектной документации на объект строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации и благоустройства земельного участка;

- подготовка оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;

- контроль над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

5. Состав и содержание проекта отвечают требованиям Технического задания, утвержденным заказчиком проекта.

6. Проекты Правил землепользования и застройки сельских поселений разработаны в соответствие с проектами Генеральных планов соответствующих поселений.

**ЦЕЛИ, ЗАДАЧИ, СТРУКТУРА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ**

1. Правила землепользования и застройки вводятся в целях:

- регулирования градостроительной деятельности в интересах создания благоприятных условий проживания и сохранения ценной исторической среды в поселение;

- обеспечения эффективного землепользования и застройки на территории поселения и предотвращения нецелевого использования земель;

- обеспечения баланса государственных, общественных и частных интересов и прав в процессе градостроительной деятельности;

- создания благоприятных условий для привлечения инвестиций путем обеспечения возможности сравнения и выбора и участков по комплексу характеристик из ряда конкурирующих;

- эффективного контроля деятельности администрации поселения со стороны граждан, а также строительной деятельности физических и юридических лиц со стороны органов государственного надзора;

- совершенствования процедуры подбора участков и подготовки разрешительной документации для проектирования и строительства.

Основная задача правил землепользования и застройки - обеспечение благоприятных условий проживания на территории сельских поселений.

2. Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

3. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

4.Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

5.Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

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

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

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

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

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

**ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОЦЕССА РАЗРАБОТКИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

Процесс технологического обеспечения разработки Правил землепользования и застройки сельских поселений можно разбить на ряд взаимосвязанных этапов, выполнение которых позволит значительно повысить оперативность разработки и качество градостроительной документации.

Согласно технического задания работа выполняется в 3 этапа.

**1.     Этап 1- подготовительный.**

*1.1. Получение исходных данных в администрации муниципального района, в районных службах путем опроса и анкетирования:*

 - Обновленная топогеодезическая подоснова М 1: 10 000, выполненная Старооскольским филиалом Южного аэрогеодезического предприятия Федерального Агенства геодезии и картографии (Белгородгеодезия);

- Границы сельских поселений и категорий земель, кадастровый план территории (районное отделение Росреестра) – получение данных через администрацию района по Большанскому, Волоконовскому, Волотовскому, Ездоченскому, Лубянскому, Новореченскому сельским поселениям;

- Имеющиеся градостроительные документы (генеральные планы, правила землепользования и застройки и др., затрагивающие интересы территории и населенных пунктов проектируемых сельских поселений).

1.2.             Обзор нормативно-правовой документации в области градостроительства.

**2.                 Этап 2 – аналитический**

*Составление пояснительной записки – Порядок регулирования и застройки на основе градостроительного зонирования*

**3.** **Этап 3 -заключительный.**

*3.1. Составление пояснительной записки – Градостроительные регламенты. Благоустройство и дизайн среды поселения.*

*3.2. Выполнение графических схем:*

- Карта градостроительного зонирования. М 1:10 000

- Карта зон с особыми условиями использования территории М 1:10 000

**Формы предоставления документации заказчику:**

- основные картосхемы: на бумажных носителях в 2 -х экземплярах, в электронном виде в одном экземпляре;

- пояснительная записка на бумажных носителях в 2 -х экземплярах, в электронном виде в одном экземпляре.

**Дальнейшая процедура согласования и утверждения проекта должна выполняться в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса, технического задания и требованиями администрации.**

***Том II***

***Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования***

**1.         Введение**

«Правила землепользования и застройки муниципального образования «Новореченское сельское поселение» Чернянского района Белгородской области» (далее – Правила) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Белгородской области и муниципального образования «Новореченское сельское поселение».

Правила являются частью системы правовых документов, регулирующих использование территории при осуществлении градостроительной деятельности.

Действие данных Правил распространяется на территорию в границах муниципального образования «Новореченское сельское поселение».

**Часть 1. Порядок применения «Правил землепользования и застройки» и внесение в них изменений**

**Глава 1. Общие положения**

**Статья 1. Назначение и правовые основания «Правил землепользования и застройки»**

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Новореченское сельское поселение» Чернянского района Белгородской области (далее –Правила) разработаны в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации (далее – Градостроительный и Земельный кодексы), нормативными правовыми актами Российской Федерации, Белгородской области, Уставом муниципального образования «Новореченское сельское поселение», проектом Генерального плана Новореченского сельского поселения, разработанным в 2010г.

Правила вводятся в целях:

- регулирования градостроительной деятельности в интересах создания благоприятных условий проживания и сохранения ценной исторической среды в поселение;

- обеспечения эффективного землепользования и застройки на территории поселения и предотвращения нецелевого использования земель;

- обеспечения баланса государственных, общественных и частных интересов и прав в процессе градостроительной деятельности;

- создания благоприятных условий для привлечения инвестиций путем обеспечения возможности сравнения и выбора и участков по комплексу характеристик из ряда конкурирующих;

- эффективного контроля деятельности администрации поселения со стороны граждан, а также строительной деятельности физических и юридических лиц со стороны органов государственного надзора;

- совершенствования процедуры подбора участков и подготовки разрешительной документации для проектирования и строительства.

Нормативные правовые акты органов местного самоуправления муниципального образования «Новореченское сельское поселение» (далее – органы местного самоуправления) по вопросам землепользования и застройки в поселение должны соответствовать настоящим Правилам. До приведения в соответствие указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

**Статья 2. Основные понятия и термины, используемые в «Правилах землепользования и застройки»**

В настоящих Правилах используются следующие понятия:

**правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в которых устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

**градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территории поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

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

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

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе проектов межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка; указывающий границы зон действия публичных сервитутов и минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; содержащий информацию о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента), информацию о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия и информацию о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия); отражающий границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

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

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

**публичные слушания** – обсуждение проектов правовых актов органов местного самоуправления по вопросам градостроительной деятельности с участием жителей поселения;

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

**заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять его интересы 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;

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

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

**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 (далее – зоны ограничений);

**объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, закрытые водоемы, пляжи, полосы суши шириной не более 20 метров вдоль берегов водных объектов общего пользования (бечевник) и другие объекты);

**красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно–кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

**правоустанавливающие документы** – договоры, соглашения, на основании которых происходит возникновение, изменение и прекращение прав на недвижимое имущество;

**правоудостоверяющие документы** – документы, которые являются подтверждением регистрации прав на объект;

проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;

**публичный сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законами или иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельного участка;

**предельные размеры земельных участков** — максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков для определенной территориальной зоны;

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

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

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

**собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

**сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

**обладатели сервитута** - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

**условно-разрешенные виды использования** – виды использования земельных участков, допустимые к применению после обсуждения на публичных слушаниях.

**Статья 3. Сфера применения «Правил землепользования и застройки»**

Настоящие Правила применяются в качестве правового основания для решения различных вопросов и действий в сфере градостроительных отношений на территории МО «Новореченское сельское поселение»:

- предоставление разрешения на строительство, строительное изменение объекта недвижимости и его эксплуатацию;

- предоставление прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам;

- разработка и согласование проектной документации на объект строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации и благоустройства земельного участка;

- подготовка оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;

- контроль над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

**Статья 4. Структура «Правил землепользования и застройки»**

Правила включают в себя текстовые и графические материалы.

**1. Текстовые материалы** **Правил содержат четыре части:**

**«Часть 1. Порядок применения «Правил землепользования и застройки» и внесения в них изменений»** посвящена общим положениям, процедурным вопросам применения Правил, внесения в них изменений;

**«Часть 2. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования»** содержит обоснование градостроительного зонирования и зонирования с учетом особых условий использования территории (по факторам ограничений);

**«Часть 3. Система градостроительных регламентов»** содержит всю необходимую для работы с Правилами информацию о разрешениях, ограничениях и запретах на использование земельных участков, составляющих территориальную зону.

Указанная информация содержится:

- в регламентах использования территории, которые привязаны к каждому виду территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования;

- в регламентах ограничений, которые привязаны к зонам действия ограничительных факторов, выделенных на соответствующих картах зон с особыми условиями использования территории.

**«Часть 4. Благоустройство и дизайн среды поселения»** содержит информацию о элементах благоустройства и дизайна поселения: порядок их создания, содержания и изменения.

**2. Графические материалы Правил содержат схемы, разработанные в масштабе 1:10 000.**

«Карта градостроительного зонирования» содержит границы территориальных зон, объединяющих в себе земельные участки с одинаковым набором видов разрешенного использования территории.

«Карта зон с особыми условиями использования территории» содержит сведения о распространении зон влияния факторов, ограничивающих разрешенное использование земельных участков.

Все материалы Правил изданы в бумажном и электронном виде.

**Статья 5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки**

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических, юридических, а также должностных лиц.

Администрация муниципального образования «Новореченское сельское поселение» обеспечивает:

- возможность ознакомления с настоящими Правилами в уполномоченном структурном подразделении Администрации Новореченского сельского поселения;

-предоставление уполномоченным структурным подразделением Администрации Новореченского сельского поселения физическим и юридическим лицам услуг по оформлению выписок из настоящих Правил, а также по изготовлению необходимых копий. Стоимость указанных услуг определяется затратами на изготовление копий.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством.

**Статья 6. Действие Правил во времени**

1. Настоящие Правила применяются к отношениям, правам и обязанностям, возникшим после вступления в силу Правил.

2. Разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

3. Принятие решений по вопросам землепользования и застройки по заявлениям физических и юридических лиц, поступившим в администрацию поселения до вступления в силу настоящих Правил, осуществляется в порядке, установленном Правилами.

4. Физическим и юридическим лицам, получившим в соответствии с Федеральным законом от 17.11.1995 N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" архитектурно-планировочное задание до утверждения Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка, необходимо обратиться в уполномоченное главой поселения структурное подразделение администрации поселения с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка.

5. В случае если архитектурно-планировочное задание не соответствует градостроительному плану земельного участка, то строительство, реконструкция объектов капитального строительства может осуществляться только при наличии разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**Статья 7. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

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

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными, при условии, что их срок действия не истек.

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

- имеют виды использования, которые не поименованы как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон;

- имеют виды использования, которые поименованы как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон, но находятся в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых запрещено размещение объектов данного вида использования территории в соответствии с градостроительным регламентом;

- имеют параметры построек (площадь застройки и полезная площадь, линейные размеры, отступы построек от границ участка, высота, этажность, процент застройки и коэффициент использования земельного участка) меньше минимальных или больше максимальных значений, установленных регламентом использования соответствующих территориальных зон.

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

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

**Глава 2. Участники отношений, возникших по поводу землепользования и застройки**

**Статья 8. Права и обязанности лиц, осуществляющих землепользование и застройку**

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления муниципального образования Чернянский район и Новореченского сельского поселения регулируют действия физических и юридических лиц, которые могут:

- участвовать в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых органом, уполномоченным в области землепользования и застройки, по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаться в орган, уполномоченный в области землепользования и застройки, с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции;

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

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки (в том числе: переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права).

2.  В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении требований градостроительного законодательства:

- размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

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

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

3. Собственники, землепользователи, землевладельцы, а также иные пользователи земельных участков, иных объектов недвижимости обязаны:

- использовать земельный участок (объект недвижимости) в соответствии с его целевым назначением и разрешенным видом использования, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле, как природному объекту;

- не нарушать прав собственников, владельцев и пользователей (в том числе арендаторов) соседних земельных участков (объектов недвижимости);

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

- осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования природными объектами;

- своевременно приступить к использованию земельного участка в случае, если срок освоения земельного участка предусмотрен договором или установлен законом;

- своевременно производить установленные платежи за земельный участок;

- соблюдать установленный условно разрешенный вид использования земельного участка, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные правила, нормативы;

- оказывать содействие должностным лицам по вопросам охраны и использования земель при осуществлении ими своих полномочий в пределах предоставленной им компетенции;

- хранить и передавать правопреемнику документацию на земельный участок;

- осуществлять иные обязанности и соблюдать иные ограничения, установленные действующим законодательством и правовыми актами органов местного самоуправления.

4.  Физические и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении, а также на праве возмездного или безвозмездного пользования объекты недвижимого имущества, обязаны оформить земельные правоотношения в соответствии с требованиями федерального законодательства в порядке, установленном настоящими Правилами.

**Статья 9. Компетенция органов и должностных лиц местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и застройки**

1.В соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил Новореченского сельского поселения, относятся:

1) администрация муниципального образования поселения (уполномоченные главой муниципального образования сельского поселения, структурные подразделения администрации муниципального образования сельского поселения);

2) иные уполномоченные органы.

**Статья 10. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки осуществляет следующие полномочия**

1. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Новореченское сельское поселение» (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе администрации поселения. Комиссия формируется для реализации настоящих Правил и рассмотрению вопросов по подготовке и внесению изменений в правила землепользования и застройки, организации публичных слушаний по выдаче разрешений на условно-разрешенный вид использования земельного участка, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, по проектам планировки и проектам межевания, документов территориального планирования. Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Белгородской области от 10.07.2007 №133 «О регулировании градостроительной деятельности в Белгородской области», нормативными правовыми актами федеральных и региональных органов исполнительной власти, местных органов самоуправления.

2. Председателем Комиссии является заместитель главы администрации муниципального образования «Новореченское сельское поселение» Чернянского района.

3. В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации муниципального образования «Новореченское сельское поселение».

4.Функции и задачи Комиссии:

- осуществляет разработку проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «Новореченское сельское поселение», проекта о внесении изменений в Правила;

- проводит публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки Новореченского сельского поселения, по проекту о внесении изменений в Правила;

- рассматривает обращения физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;

- рассматривает обращения физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- обеспечивает применение правил после их утверждения (в части проведения публичных слушаний в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом).

- рассматривает иные вопросы, связанные с использованием земельных участков, градостроительным зонированием и градостроительными регламентами.

5.Комиссия имеет право:

- запрашивать необходимую документацию.

- формировать и направлять главе администрации муниципального образования «Новореченское сельское поселение» Чернянского района Белгородской области пакет документов, необходимый для принятия решений по вопросам разработки и согласования Правил.

6. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний. Заседания Комиссии проводятся по мере необходимости и считаются правомочными, если на них присутствует более половины ее членов.

7. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании путем открытого голосования. Принятым считается решение, за которое проголосовало более половины присутствующих членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя является решающим.

8. Решения, принимаемые на заседании Комиссии, оформляются протоколом, которое подписывает председатель Комиссии, в его отсутствии – заместитель председателя Комиссии.

**Глава 3. Прекращение и ограничение прав на земельные участки. Сервитуты**

**Статья 11. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

1. Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством. В соответствии со статьями 9, 11, 49, 70 Земельного кодекса РФ резервирование и последующее изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд относится к полномочиям органов местного самоуправления. Порядок резервирования земель определен Федеральным законом РФ от 10 мая 2007 г. № 69-ФЗ и постановлением Правительства от 22 июля 2008 г. № 561 «Положение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд».

2. Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом, законодательством Белгородской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

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

1) документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных или муниципальных нужд);

2) проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

4.  В соответствии с градостроительным законодательством:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, собственности Белгородской области, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных или муниципальных нужд;

- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

5.  Решение о резервировании, принимаемое по основаниям, установленным законодательством, должно содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа;

- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории;

- перечень земельных участков, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов.

6.  В соответствии с законодательством, решение о резервировании должно предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

- обязательство выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- сумма выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- обязательство возместить правообладателям земельных участков убытки, включая упущенную выгоду, связанные с непринятием решения о выкупе земельных участков по истечении срока резервирования.

**Статья 12. Установление публичных сервитутов**

1. Органы местного самоуправления муниципального образования «Новореченское сельское поселение» имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Установление сервитутов производится без изъятия земельных участков, осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

3. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

4. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством и иными нормативными правовыми актами.

5. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**Глава 4. Градостроительная подготовка территорий и образование земельных участков**

**Статья 13. Подготовка документации по планировке территории муниципального образования «Новореченское сельское поселение»**

1. Для обоснования карты градостроительного зонирования территории муниципального образования «Новореченское сельское поселение», на которую распространяется действие «Правил», в соответствии с Градостроительным кодексом требуется разработка документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства – проектов планировки, проектов межевания, на основании которых устанавливаются или уточняются границы земельных участков.

2. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом, осуществляется в отношении как застроенных, так и предназначенных для застройки территорий.

3. При подготовке документации для земельных участков, не подлежащих застройке (леса, открытые ландшафты и т.п.), следует руководствоваться водным, лесным и земельным законодательством.

4.Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой поселения и осуществляется на основании генерального плана и правил землепользования и застройки.

5. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, устанавливается в соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса РФ.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется для обеспечения эффективного использования территории Новореченского сельского поселения путем:

- определения элементов планировочной структуры;

- определения характеристик и параметров систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

- определения линий градостроительного регулирования, в том числе красных линий и линий регулирования застройки;

- установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

- установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;

- установления границ зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- установления границ зон действия ограничений вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

- выделения участков, которые   планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд;

- выделения участков, которые планируется зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа;

- выделения участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам – при межевании свободных от застройки территорий;

- выделения участков, которые планируется размежевать.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Генерального плана, утвержденных технических регламентов и устанавливаемых настоящими Правилами градостроительных регламентов, в том числе для зон с особыми условиями использования территорий.

8.Документация по планировке территории разрабатывается в виде последовательных стадий проектирования:

проектов планировки территории;

проектов межевания территории;

градостроительных планов земельных участков.

**Статья 14. Принципы градостроительной подготовки территорий и образования земельных участков**

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

- неразделенным на земельные участки, находящихся в государственной или муниципальной собственности, территориям посредством подготовки документации по планировке территории – проектов планировки, проектов межевания, результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении свободных от прав третьих лиц образованных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

- ранее образованным, прошедшим государственный кадастровый учет, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (в виде отдельного документа – вне состава проекта межевания) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

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

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

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

- установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории;

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

- установлены границы земельного участка на местности;

- произведен государственный кадастровый учет;

- проведена процедура подготовки на торги.

3. Земельные участки, образованные посредством планировки территории из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам, могут подготавливаться по инициативе:

- органов местного самоуправления;

- заинтересованных физических и юридических лиц.

**Статья 15. Проекты планировки территории**

1.Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

2.Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются Градостроительным Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Белгородской области.

3.Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

**Статья 16. Проекты межевания территорий**

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

2. Проект межевания направлен на решение следующих задач:

1) установление границ сложившихся объектов недвижимости;

2) формирование новых объектов недвижимости в сложившейся застройке.

3. Проекты межевания застроенных территорий выполняются в целях закрепления и предоставления земельных участков и прочно связанных с ними зданий и сооружений как единых объектов недвижимого имущества в собственность, владение, пользование, аренду физических и юридических лиц, а также для их регистрации, налогообложения и осуществления сделок с недвижимостью.

4. Условиями формирования земельных участков, в том числе образованных при объединении (разделении) выделенных ранее участков, являются:

1) расположение участка в границах одной территориальной зоны;

2) соответствие размеров формируемых земельных участков (минимальных и/или максимальных) размерам земельных участков, предусмотренным градостроительным регламентом для конкретной зоны;

3) наличие подъездов, подходов к каждому земельному участку.

5. На свободных от застройки территориях, размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными нормативами, нормами предоставления земельных участков и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.

6. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, действовавших на период застройки указанных территорий.

7. Если в процессе межевания территорий выявляются территории, размеры которых превышают установленные градостроительные нормативы, такие территории могут выделяться для строительства объектов недвижимости при условии соответствия образовавшегося земельного участка градостроительному регламенту.

8. Если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров, установленных градостроительными нормативами или настоящими Правилами, то в процессе проектирования размеры данного участка могут быть увеличены до нормативных размеров при наличии свободных земель.

**Статья 17. Градостроительные планы земельных участков**

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, установленной Правительством РФ в соответствии с действующим федеральным законодательством и нормативными правовыми актами муниципального образования «Новореченское сельское поселение».

2. В виде отдельного документа градостроительные планы земельных участков могут подготавливаться в случаях, когда одновременно имеется сочетание следующих условий:

1) градостроительные планы запрашиваются применительно к ранее сформированным земельным участкам (применительно к которым проведен государственный кадастровый учет и зарегистрированы права), расположенным на уже застроенной территории, при намерении осуществить реконструкцию существующих объектов или построить новые объекты на таких участках;

2) применительно к территории расположения указанных земельных участков установлены посредством правил землепользования и застройки градостроительные регламенты.

При таком сочетании указанных условий при подготовке градостроительного плана земельного участка не требуется проведение процедур публичных слушаний, соблюдение установленных сроков и бесплатность подготовки.

3. Состав градостроительных планов земельных участков устанавливается действующим градостроительным законодательством.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- установления границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка;

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

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

- подготовки документации архитектурно-строительного проектирования объекта капитального строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) в составе пакета исходно-разрешительной документации;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

5. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания территории главой администрации поселения (в случаях, когда посредством документации по планировке территории впервые устанавливаются границы земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель для их последующего формирования в целях предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, а также приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки);

2) в качестве самостоятельного документа руководителем органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности (в случаях подачи заявлений правообладателями земельных участков, которые планируют реконструкцию, капитальный ремонт принадлежащих им зданий, строений, сооружений, их снос и строительство новых объектов на месте снесенных и располагаемых в границах земельных участков, применительно к которым имеются ранее предоставленные кадастровые планы, но отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков перестали соответствовать настоящим Правилам ввиду внесения изменений в Правила). В указанных случаях градостроительные планы земельных участков представляются и утверждаются в течение тридцати дней со дня поступления заявлений правообладателей земельных участков.

6. Градостроительный план земельного участка выполняется по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации, в соответствии с Инструкцией о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка.

7. Организация подготовки, утверждение, регистрация и выдача градостроительных планов земельных участков осуществляется органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства.

8. Для получения градостроительного плана земельного участка заявитель обращается в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, с заявлением о подготовке градостроительного плана земельного участка. К заявлению о подготовке градостроительного плана прилагаются документы и материалы, необходимые для заполнения формы, согласно Инструкции о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка:

1) копия свидетельства о праве собственности на земельный участок, договора аренды земельного участка, договора о пользовании земельным участком и иные правоустанавливающие документы;

2) копия кадастрового паспорта земельного участка на бумажном носителе и кадастровый паспорт земельного участка на электронном носителе или нотариально заверенная копия схемы границ земельного участка на кадастровом плане территории;

3) копии технических паспортов на объекты капитального строительства (кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства), расположенные на территории земельного участка, на бумажном носителе;

4) копии свидетельств о государственной регистрации прав на здания, строения, сооружения, находящиеся на земельном участке;

5) другие акты о правах на недвижимое имущество;

6) землеустроительное дело по установлению и согласованию границ земельного участка;

7) материалы действующей (актуализированной) топографической съемки на территорию земельного участка в бумажном и электронном виде: в М 1:500 при площади участка до 1 га, в М 1:2000 при площади участка до 10 га, в М 1: 5000 при площади участка более 10га;

8) технические условия на подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

9) задание на проектирование (техническое задание).

10. При подаче заявления физическим лицом – предъявляется документ, удостоверяющий личность или нотариально заверенная копия.

11. Юридическое лицо дополнительно прилагает к заявлению копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица. Индивидуальный предприниматель – копию свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя.

12. В случае необходимости орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, направляет запросы о получении от территориальных и отраслевых органов исполнительной власти муниципального образования «Новореченское сельское поселение» дополнительной информации и сведений, необходимых для подготовки градостроительного плана земельного участка, в том числе:

1) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, некапитальных объектах;

2) о границах земельного участка и координатах поворотных точек;

3) о границах зон действия публичных сервитутов;

4) о разрешенном использовании земельного участка;

5) о наличии зеленых насаждений;

6) об утвержденных режимах регулирования градостроительной деятельности в границах земельных участков;

7) о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, выданных в установленном порядке.

13. Заявителю градостроительный план земельного участка предоставляется без взимания платы.

14. Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для:

1) проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельных участков на местность и подготовки кадастрового плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета;

2) подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

**Глава 5. Публичные слушания**

**Статья 18. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся Комиссией по землепользованию и застройки.

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Градостроительным кодексом.

4. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

5. Обсуждению на публичных слушаниях подлежат:

- проекты правил землепользования и застройки, проект нормативного правового акта о внесении в них изменений;

- 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.

5. Предложения физических и юридических лиц, заинтересованных по проекту Правил, а также в период реализации Правил направляются в администрацию муниципального образования «Новореченское сельское поселение» Чернянского района на имя председателя Комиссии.

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

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

7. В случае если внесение изменений в правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой муниципального образования решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

8. Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям. По результатам проверки комиссия принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе Новореченского сельского поселения.

Глава поселения в течение семи дней со дня поступления документации обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

- информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

- дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;

 дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Дата проведения публичного слушания назначается не позднее двадцати дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о месте и времени их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

9. Во время проведения публичного слушания ведется протокол. Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемого вопроса для включения их протокол слушаний. По итогам обсуждений Комиссия готовит заключение, которое вместе с материалами и протоколами публичных слушаний передается Главе Администрации поселения для принятия окончательного решения.

10. Глава Администрации поселения в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний может принять решение о:

- утверждение документации по планировке территории;

- доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии;

- отклонение документации по планировке территории.

11. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

**Статья 19. Изменение видов разрешенного использования земельных участков**

Вид разрешенного использования земельного участка может быть изменен в соответствии со статьями 37 и 38 Градостроительного кодекса РФ и статьей 4 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (№ 191–ФЗ от 29.12.2004):

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

3. Заявление об изменении вида разрешенного использования направляется в орган местного самоуправления.

4. Проводятся публичные слушания с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен участок, и правообладателей смежных участков.

5. Участники слушаний вправе представить свои предложения и замечания и результаты слушаний подлежат опубликованию.

6. На основании заключения и рекомендации комиссии по организации слушаний глава местной администрации принимает решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка или об отказе в таком изменении.

7. Изменение разрешенного использования земельных участков, как ранее учтенных в материалах инвентаризации, осуществляется при заблаговременной публикации в средствах массовой информации, а по истечении месячного срока после опубликования при отсутствии предложений и замечаний принимается решение об изменении разрешенного использования земельного участка.

**Статья 20. 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 указанного разрешения в комиссию.

В заявлении указываются:

- данные о заявителе;

- площадь, местоположение, кадастровый номер земельного участка, вид прав на него;

- строительные намерения заявителя;

- вид разрешенного использования земельного участка;

- перечень объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, с указанием их собственников.

К заявлению прилагаются:

- для юридических лиц: копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации юридического лица, свидетельства о постановке на налоговый учет по месту регистрации и по месту нахождения имущества, подтверждение полномочий руководителя;

- для физических лиц: копии паспорта гражданина, свидетельства о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица (для индивидуальных предпринимателей);

- обоснование необходимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования (если планируется строительство нового объекта, не соответствующего основным видам разрешенного использования земельного участка, установленного градостроительным регламентом, либо реконструкция существующего объекта, в результате которой объект недвижимости не будет соответствовать основным видам разрешенного использования земельного участка);

- копии правоустанавливающих и подтверждающих документов заявителя на право обладания земельным участком и объектами недвижимости, расположенные на нем;

- технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции) и необходимые расчеты по нагрузкам, связанные с получением технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, выполненные соответствующими специализированными организациями;

- при необходимости у заявителя могут быть запрошены дополнительные сведения.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ.

3. Сообщение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования направляется правообладателям земельных участков, имеющим общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках. 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. 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.

5. 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 либо об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации Новореченского сельского поселения.

6. Глава администрации в течение трех дней принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

7. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

8. 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.

**Глава 6. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства**

**Статья 21. Заказчики и разработчики**

1. Проектная документация на объекты жилищно-гражданского и производственного строительства разрабатывается в соответствии Инструкцией о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.

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

3. Застройщиками и заказчиками могут выступать администрация муниципального образования «Новореченское сельское поселение», юридические и физические лица.

4. Разработчиками проектной документации могут быть юридические или физические лица, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

5. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренным Градостроительным кодексом, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком только при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий.

**Статья 22. Получение разрешений 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.

2. Выдача разрешения на строительство осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Разрешение на строительство выдается Администрацией муниципального образования «Новореченское сельское поселение» через орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, по заявлению юридических и (или) физических лиц.

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

5. Администрация муниципального образования «Новореченское сельское поселение» имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

6. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик представляет в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;

- градостроительный план земельного участка;

- материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительная записка;

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов;

- схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

- схемы, отображающие архитектурные решения;

- сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- проект организации строительства объекта капитального строительства;

- проект организации работ по сносу и демонтажу объектов капитального строительства и их частей;

- положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных Градостроительным кодексом); положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации (в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом);

- разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с Градостроительным кодексом);

- согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

7.В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, заявление на выдачу разрешения на строительство, к которому прилагаются:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;

- градостроительный план земельного участка;

- схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

8. Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство принимает решение о выдаче разрешения на строительство или отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа и в письменном виде сообщает заявителю.

9. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован в суде.

10. Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции, капитального ремонта.

11. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, сведения о площади, высоте и этажности планируемого объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения и один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации 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.

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

13. Заказчик обязан представить информацию о сроках начала строительства в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, и инспекцию государственного строительного надзора.

14. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен в порядке, установленном действующим законодательством.

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

16. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

- строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, конструкции, установленные градостроительным регламентом;

- иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом и законодательством Белгородской области.

**Статья 23. Порядок внесения изменений в разрешение на строительство**

1. Разрешение на строительство подлежит переоформлению (перерегистрации):

- при изменении вида и параметров строящегося объекта, условий строительства, разрешенного использования участка;

- при переходе права собственности на земельный участок и объект незавершенного строительства.

2. Внесение изменений в разрешение на строительство производится путем подготовки и выдачи нового документа в течение одного месяца после произошедших преобразований.

3. К заявлению на внесение изменений в разрешение на строительство прилагаются документы, обосновывающие внесение изменений, а также все оригинальные экземпляры основного документа.

4. Состав документов для внесения изменений в ранее выданное разрешение на строительство (реконструкции, капитального ремонта):

1) заявление о внесении изменений в ранее выданное разрешение (с указанием характера вносимых изменений);

2) оригинал разрешения на строительство.

5. Для внесения изменений в наименование застройщика (при смене собственника):

1) правоустанавливающие документы (договор аренды, свидетельство о государственной регистрации права собственности) на земельный участок, (здание, строение, сооружение), переоформленные на нового застройщика;

6. Для внесения изменений в технико-экономические показатели объекта:

1) скорректированная проектная документация в части вносимых изменений;

2) государственная экспертиза скорректированной проектной документации применительно к положениям, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации.

**Статья 24. Осуществление работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства**

1. Лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, могут являться застройщик, либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям действующего законодательства РФ и руководствующиеся техническими регламентами и настоящими Правилами.

2. Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими и юридическими лицами.

3. До начала строительства застройщик, либо привлекаемые застройщиком или заказчиком для осуществления строительства физическое или юридическое лицо обязаны:

1) установить по периметру территории, отведенной под строительство, временное ограждение;

2) обеспечить устройство временных подъездов с твердым покрытием к объекту, в местах выезда транспорта со строительной площадки предусмотреть очистку (мойку) колес;

3) установить информационный щит с указанием застройщика (заказчика), подрядчика, их контактных телефонов, изображением будущего объекта строительства и указанием срока окончания строительства;

4) организовать временные подходы и подъезды к зданиям на период строительства (для обеспечения транспортных связей с существующими улицами-дорогами и тротуарами).

4. Строительная площадка, участки работ, рабочие места, подъезды и подходы к ним в темное время суток должны быть освещены.

5. Складирование материалов, конструкций и оборудования должно осуществляться в соответствии с требованиями стандартов и технических условий.

6. Пожарную безопасность на строительной площадке на участках работ и рабочих местах следует обеспечивать в соответствии с требованиями Правил пожарной безопасности при производстве строительно-монтажных работ.

7. Электробезопасность на строительной площадке должна обеспечиваться в соответствии с техническими регламентами.

8. Запрещается:

1) возведение на отведенных для застройки участках временных строений, за исключением построек, непосредственно связанных с производством строительных работ;

2) устройство общественных туалетов с выгребными ямами (должны устанавливаться биотуалеты);

9. По окончании строительства временные здания, сооружения, временные подъездные пути должны быть разобраны.

10. Лицо, осуществляющее строительство, обязано обеспечить доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, а также предоставлять им необходимую документацию.

11. Застройщики, производящие строительство, несут ответственность за сохранность подземных и наземных сооружений: водопровода, канализации, электросетей, телефонных, радиорелейных и других линий связи, теплопроводов, газопроводов, дорог, тротуаров, элементов внешнего благоустройства, в том числе зеленых насаждений, малых архитектурных форм, геодезических знаков и других.

12. Застройщики, повредившие перечисленные сооружения и устройства, обязаны возместить убытки. В случае непринятия необходимых мер предосторожности, в результате чего был причинен серьезный ущерб, виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

13. Застройщики, приступившие к строительству без разрешения или допустившие грубые нарушения, по получении предписания органа государственного строительного надзора, обязаны немедленно приостановить строительство и в срок, указанный в предписании, своими силами и за свой счет привести земельный участок в надлежащий порядок.

14. При невыполнении указанных в предписании условий конкретные виновные лица привлекаются к ответственности согласно действующему законодательству.

**Статья 25. Архитектурно-строительный контроль, строительный контроль, государственный строительный надзор**

1. Архитектурно-строительный контроль проводится на соответствие строящегося объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство и градостроительному плану земельного участка (параметры, внешний облик, организация строительной площадки в соответствии с проектами организации строительства и производства работ, благоустройство) органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, и осуществляется с момента организации площадки для строительства и до окончания строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Белгородской области и настоящими Правилами.

2. Строительный контроль и государственный строительный надзор проводятся 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.

3. Строительный контроль проводится применительно ко всем объектам капитального строительства лицами, осуществляющими строительство, застройщиком, заказчиком или привлеченным для этой цели по инициативе застройщика или заказчика лицом. Указанные лица обязаны извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

4. Государственный строительный надзор проводится применительно к объектам капитального строительства, за исключением объектов, перечисленных в федеральном законодательстве, в порядке, установленном Градостроительным кодексом.

5. Государственный строительный надзор осуществляется соответствующими органами исполнительной власти в порядке и в случаях, установленных законодательством.

6. Ответственность за допущенные нарушения в области строительства, несвоевременное исполнение или уклонение от исполнения предписаний, выданных контролирующими (надзорными) органами, предусмотрена действующим законодательством.

7. Предписания органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, являются обязательными для исполнения лицами, осуществляющими строительство.

**Статья 26. Ввод объекта в эксплуатацию**

1. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Правительством Российской Федерации.

2. По окончании строительства застройщик обращается в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются:

1) правоустанавливающий документ на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;

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

8) заключения органов государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации;

9) иные документы, установленные Правительством Российской Федерации.

4. Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, в течение десяти дней со дня поступления заявления на ввод объекта в эксплуатацию обеспечивает проверку представленных документов, осмотр объекта капитального строительства на соответствие градостроительному плану земельного участка и принимает решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию с указанием причин принятого решения.

5. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в том случае, если им выполнены требования пункта 3 настоящей статьи.

6. Решение об отказе в выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть принято по основаниям, предусмотренным действующим законодательством. Заявитель вправе оспорить настоящее решение в судебном порядке.

7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

**Глава 7. Положение о порядке предоставления и изъятия земельных участков**

**Статья 27. Собственность на землю**

1. В соответствии с ЗК РФ и федеральным законодательством земли на территории муниципального образования «Новореченское сельское поселение» подлежат разграничению на собственность Российской Федерации, собственность Белгородской области и муниципальную собственность, за исключением земельных участков, находящихся в частной собственности.

2. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципального образования.

**Статья 28. Порядок предоставления земельных участков**

1. Предоставление земельных участков от имени администрации на территории муниципального образования «Новореченское сельское поселение» Чернянского района, осуществляется уполномоченным органом в области имущественных отношений (далее – управление имущественных отношений), Новореченского сельского поселения в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Белгородской области, Уставом муниципального образования «Новореченское сельское поселение», настоящими Правилами и иными нормативно-правовыми актами.

2. До разграничения государственной собственности на землю, распоряжение земельными участками осуществляет органы местного самоуправления муниципального образования «Новореченское сельское поселение» в пределах предоставленных полномочий.

3. Предоставление земельных участков для строительства производится с проведением работ по их формированию:

1) без предварительного согласования мест размещения объектов;

2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Порядок проведения работ по формированию земельных участков устанавливается нормативным правовым актом главы муниципального образования поселения. Работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет органов местного самоуправления, органов государственной власти, граждан и юридических лиц.

4. Права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, подлежат оформлению в случаях:

- приобретения прав на объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

- переоформления права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

5. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются органом администрации поселения, уполномоченным в области градостроительной деятельности, с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

**Статья 29. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключения договоров аренды земельных участков на территории муниципального образования «Новореченское сельское поселение»**

1. Организация и проведение торгов осуществляется в целях внедрения в поселении механизма продажи земельных участков на началах:

- состязательности для формирования земельного рынка;

- создания вторичного рынка земли;

- повышения доходов бюджета поселения;

- определения спроса на землю;

- соотношения спроса и предложения;

- ценовых характеристик земельных участков;

- эффективности и рационального использования земельных участков в соответствии с перспективой развития поселения и созданием благоприятной среды для проживания граждан.

2. Основными принципами организации и проведения торгов являются:

- создание организационных и экономических основ инвестиционной привлекательности территории поселения;

- создание равных конкурентных условий для всех физических, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;

- гласность деятельности органов местного самоуправления при организации и проведении торгов;

- объективность оценки предложений всех участников торгов;

- единство требований ко всем претендентам и участникам торгов;

- единство условий о предмете торгов, представляемых всем участникам.

3. Предметом торгов может являться:

1) земельный участок, сформированный в соответствии с градостроительными регламентами и картой территориального зонирования Новореченского сельского поселения;

2) право на заключение договора аренды земельного участка, предоставляемого для строительства, в том числе для жилищного строительства;

3) право на заключение договора аренды земельного участка для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

4. Организация подготовки к продаже на торгах земельного участка в собственность или продажи права на заключение договора аренды земельного участка осуществляется по решению организатора торгов в порядке, установленном нормативным правовым актом главы муниципального образования «Новореченское сельское поселение».

5. Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю на территории муниципального образования, а также земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Новореченское сельское поселение», предоставляются физическим и юридическим лицам в собственность или в аренду, в том числе на торгах. В аренду для строительства зданий, строений, сооружений (кроме объектов индивидуального жилищного строительства) - на срок, до 3-х лет, для эксплуатации зданий, строений, сооружений - на срок до 49 лет, для эксплуатации гаражей, являющихся объектами недвижимого имущества, - на срок до 10 лет, для временного размещения объектов движимого имущества - на срок до 3 лет.

**Статья 30. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости**

1. Приобретение прав на земельные участки (делимые и неделимые), на которых расположены здания, строения, сооружения (далее - объекты недвижимости), в том числе жилые дома, производится:

1) гражданами, имеющими в собственности объекты недвижимости (за исключением лиц, указанных в подпункте 2 настоящей статьи);

2) гражданами, имеющими в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами;

3) юридическими лицами, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;

4) юридическими лицами, обладающими правом хозяйственного ведения на объекты недвижимости;

5) государственными и муниципальными учреждениями, федеральными казенными предприятиями, обладающими правом оперативного управления на объекты недвижимости, органами государственной власти и органами местного самоуправления, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;

6) религиозными организациями, имеющими здания в собственности, либо на праве безвозмездного пользования.

2. Права на делимые земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, могут быть приобретены:

1) гражданами, указанными в подпункте 1 пункта 1 настоящей статьи – право собственности либо аренда;

2) гражданами, указанными в подпункте 2 пункта 1 настоящей статьи – однократно бесплатно право собственности либо аренды;

3) юридическими лицами, указанными в подпункте 3 пункта 1 настоящей статьи – право собственности либо аренда;

4) юридическими лицами, указанными в подпункте 4 пункта 1 настоящей статьи – аренда;

5) юридическими лицами, указанными в подпункте 5 пункта 1 настоящей статьи – право постоянного (бессрочного) пользования;

6) религиозными организациями, указанными в подпункте 6 пункта 1 настоящей статьи – в собственность или в безвозмездное срочное пользование.

3. Права на неделимые земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, могут быть приобретены:

- в случае если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам (за исключением органов государственной власти и органов местного самоуправления) на праве собственности - в общую долевую собственность при условии волеизъявления всех собственников объектов недвижимости, либо в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

- в случае если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат юридическим лицам, обладающим правом хозяйственного ведения на объекты недвижимости - в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям на праве оперативного управления, органам государственной власти и органам местного самоуправления на праве собственности - в постоянное (бессрочное) пользование одному из этих лиц. Другие лица наделяются правом ограниченного пользования данным земельным участком;

- в случае если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам на праве собственности, либо хозяйственного ведения - в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам на праве собственности, либо хозяйственного ведения, государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям на праве оперативного управления, органам государственной власти, органам местного самоуправления на праве собственности - неделимый земельный участок предоставляется в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. При этом лицам, обладающим объектами недвижимости на праве оперативного управления, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления устанавливается (предоставляется) право ограниченного пользования таким земельным участком.

4. При переходе права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, к другому лицу право пользования земельным участком подлежит переоформлению. В этом случае, прежний пользователь земельного участка обязан подать заявление об отказе от прав на земельный участок с приложением документов, подтверждающих переход прав на объекты недвижимого имущества. Новый правообладатель объекта недвижимости приобретает права на земельный участок в соответствии с пунктами 1, 2 настоящей статьи.

5. При продаже зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, предоставленных юридическим лицам (за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления), на праве постоянного (бессрочного) пользования, право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками подлежит переоформлению на право аренды земельных участков. Или земельные участки должны быть приобретены в собственность по выбору покупателей зданий, строений, сооружений.

**Статья 31. Переоформление прав на земельные участки**

1. Переоформление прав на земельные участки производится в следующих случаях:

- переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

- переоформление права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

2. Решение о переоформлении прав на земельный участок принимается органами местного самоуправления муниципального образования «Новореченское сельское поселение» в течение месяца с момента поступления заявления.

В случае отказа в переоформлении прав мотивированный ответ направляется заявителю в течение десяти дней с момента поступления заявления.

3. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, вправе переоформить данные права по своему усмотрению:

- на право собственности;

- на право аренды.

Переоформление указанных прав в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается.

Предоставление земельных участков в собственность производится однократно бесплатно, при этом взимание каких-либо дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

4. Юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления, вправе переоформить данные права по своему усмотрению на:

- право собственности;

- право аренды.

Переоформление указанных прав производится в сроки, установленные действующим законодательством.

**Статья 32. Предоставление земельных участков в аренду**

1. Земельные участки, расположенные на территории муниципального образования «Новореченское сельское поселение», могут быть предоставлены в аренду физическим и юридическим лицам в соответствии с Гражданским и Земельным кодексами РФ.

2. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

3. Срок аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, требований градостроительных регламентов, а также сроков освоения территории, на которой расположен земельный участок, но не может превышать 49 лет.

4. Земельные участки, на которых расположены не являющиеся объектами капитального строительства строения, сооружения, передаются исключительно в аренду на срок не более одного года с правом последующего продления в случае необходимости.

5. При предоставлении земельного участка в аренду фактическое использование этого земельного участка может быть изменено в целях приведения его в соответствии с градостроительным регламентом соответствующей зоны.

**Статья 33. Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд**

1.Изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, определенных гражданским и земельным законодательством при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

Исключительные случаи изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд связаны с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

2)размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

объекты использования атомной энергии;

объекты обороны и безопасности;

объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;

линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

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

автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

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

2.Изъятие, в том числе путем выкупа, земельного участка, иных объектов недвижимости осуществляется при наличии муниципальной нужды, подтверждаемой одним из следующих документов:

- Генеральным планом муниципального образования «Новореченское сельское поселение» или его части;

- документацией по планировке отдельных территорий в границах генплана;

- решением органа местного самоуправления о признании аварийным (ми) и подлежащим (ми) сносу многоквартирного (ых) дома (ов), расположенного (ых) на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

- иными документами в соответствии с действующим законодательством.

3.Изъятие земельного участка допускается по истечении одного года с момента уведомления о принятом решении лица, у которого осуществляется изъятие земельного участка.

Изъятие земельного участка до истечения года со дня получения указанного уведомления осуществляется только с согласия собственника, землепользователя или арендатора земельного участка.

**Статья 34. Отказ в предоставлении земельного участка**

1. Основаниями для отказа в предоставлении земельного участка являются:

1) отсутствие у заявителя документов, свидетельствующих о регистрации права собственности на недвижимое имущество, находящегося на испрашиваемом земельном участке, при предоставлении земельного участка в собственность;

2) нахождение на испрашиваемом земельном участке самовольно возведенных строений, сооружений до их сноса в установленном порядке;

3) в случае предоставления испрашиваемого земельного участка ранее другому лицу в установленном порядке;

4) если испрашиваемый земельный участок является предметом судебного разбирательства (до разрешения спора);

5) отрицательное заключение государственных органов, органов местного самоуправления, муниципальных или иных организаций, осуществляющих предварительное согласование места размещения объекта;

6) необходимость использования земельного участка для муниципальных нужд;

7) нахождение на испрашиваемом земельном участке здания, строения (в том числе временного), сооружения, не соответствующего требованиям пожарной безопасности;

8) иные основания, предусмотренные действующим законодательством и нормативными актами муниципального образования.

**Статья 35. Предельные размеры земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения**

1. Минимальный размер образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения не может быть менее площади земельного участка, соответствующего доле в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определенной на момент бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан на соответствующей территории, указанной в свидетельстве о праве на земельную долю, а при его отсутствии в выписке из решения органа местного самоуправления о приватизации земель сельскохозяйственного назначения, принятого до вступления в силу Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", удостоверяющей право на земельную долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

2. Минимальный размер земельного участка при приватизации земель сельскохозяйственного назначения из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, не может быть менее 50 гектаров за исключением случаев, когда земельный участок меньшей площади образован за счет естественных границ на местности.

4. Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района Белгородской области и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, не может быть более 30 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории на момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

**Статья 36. Минимальный срок аренды земельных участков сельскохозяйственных угодий**

Минимальный срок аренды земельных участков сельскохозяйственных угодий составляет 3 года для всех видов разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду.

**Статья 37. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности и собственности Белгородской области**

1.Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности Белгородской области или собственности муниципального образования «Новореченское сельское поселение», предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, предусмотренном федеральным законом, с особенностями, установленными закон «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области» от 31.12.2003 N 111.

2. Условия договоров аренды определяются: для земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности Белгородской области, - постановлениями высшего исполнительного органа; для земель, находящихся в муниципальной собственности, - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Земельный участок, переданный в аренду гражданину или юридическому лицу, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка может быть предоставлен в собственность арендатора по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности на момент такого предоставления.

Решение о предоставлении земельного участка в собственность или об отказе в его предоставлении в собственность в соответствии с действующим законодательством должно быть принято в течение тридцати дней со дня подачи таким арендатором заявления в письменной форме в уполномоченный орган или орган местного самоуправления, обладающие правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.

4. Переоформление сельскохозяйственными организациями, а также гражданами, осуществляющими деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства земельных участков, находящихся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, в собственность в соответствии с Федеральным законом "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" осуществляется по цене, равной 20 процентам кадастровой стоимости таких земельных участков.

5. При предоставлении на торгах земельных участков для сельскохозяйственного использования собственником земельного участка могут устанавливаться условия (обязанности) по использованию земельных участков (соблюдение агротехнических требований, требований по рекультивации и мелиорации земельного участка, соблюдение установленных режимов использования, ограничений, обременений, наличие бизнес-плана ведения сельскохозяйственного производства, квалификационные требования к участникам торгов и другие) в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 38. Принудительное изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения**

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с целевым назначением в течение трех лет. Случаи ненадлежащего использования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Заявление о принудительном изъятии у собственника земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в случае его ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с целевым назначением в течение трех лет направляется в суд органом местного самоуправления.

**Глава 8. Внесение изменений в «Правила землепользования и застройки». Ответственность за нарушение**

**Статья 39. Порядок внесения изменений в «Правила землепользования и застройки»**

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 28, 31, 32, и 33 Градостроительного кодекса РФ.

2. Основаниями для рассмотрения администрацией Новореченского сельского поселения о внесении изменений в Правила являются:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

3. Предложения направляются в письменной форме в комиссию с приложением градостроительного обоснования необходимости внесения изменений в Правила и других документов.

4. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении заявки, либо об отказе в рассмотрении заявки с обоснованием причин и информирует об это заявителя. В случае принятия решения о рассмотрении заявки, председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения, или проведение публичных слушаний.

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

6.Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе поселения, который не позднее 10 дней принимает по ним решение. Копия такого решения направляется заявителям.

**Статья 40. Ответственность за нарушение Правил**

За нарушение настоящих «Правил» физические и юридические лица, а также должностные лица, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Белгородской области, муниципальными правовыми актами.

**Глава 9. Земельные участки и объекты, не соответствующие градостроительному регламенту. Отклонение от «Правил землепользования и застройки»**  **Статья 41. Определение понятия «несоответствие регламенту»**

Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих «Правил», являются не соответствующими регламенту в случаях, когда эти объекты:

- расположены в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для трассировки и реконструкции улиц, проездов и инженерно-технических коммуникаций;

- имеют виды использования, не разрешенные целевым регламентом для соответствующей территориальной зоны;

- имеют параметры, нарушающие требования охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;

- имеют санитарно-защитные зоны, распространяющиеся за границы расположения объекта;

- наносят несоразмерный вред владельцам иных объектов недвижимости.

**Статья 42. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту**

Использование объектов, не соответствующих регламенту, может продолжаться без установления срока приведения их в соответствие с настоящими Правилами. Исключение составляют объекты, не соответствующие одновременно и Правилам, и государственным нормативно-техническим стандартам, в результате чего их дальнейшее существование (использование) представляет опасность для жизни и здоровья людей или сохранности природной и историко-культурной среды.

Постановлением Главы администрации устанавливается срок приведения этих объектов в соответствие с Правилами и государственными стандартами.

Все изменения не соответствующих регламенту объектов в части изменения видов и интенсивности использования, строительных параметров могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с Правилами и при условии, что производимые действия при этом не увеличат степень несоответствия.

**Статья 43. Отклонения от «Правил землепользования и застройки»**

1. Отклонением от Правил считается санкционированное для конкретного земельного участка при соблюдении требований отступление от предельных параметров строительных изменений, заложенных регламентом разрешенного использования. Владельцы земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо имеющих неблагоприятные характеристики по размерам, конфигурации и природным ограничительным условиям, не позволяющим эффективно их использовать в рамках действующих Правил, могут ходатайствовать об отклонении от Правил, направляя свое ходатайство в администрацию сельского поселения (или Комиссию).

Ходатайство должно содержать обоснование необходимости отклонения от Правил по мотивам повышения эффективности использования земельного участка, при этом:

- не ущемлять прав и интересов соседей;

- не вступать в противоречия с общественными интересами поселения;

- соблюдать требования санитарной и пожарной безопасности и экологии, условия охраны объектов культурного наследия и иные требования технических регламентов.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Расходы, связанные с организацией и проведением таких слушаний, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия готовит рекомендации о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе администрации Новореченского сельского поселения.

4. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 3 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.

5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке принятое главой администрации решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ РЕГЛАМЕНТОВ**

**(СВОДНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ВСЕХ УРОВНЕЙ)**

**ДОКУМЕНТЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО УРОВНЯ**

**Кодексы**

- Градостроительный Кодекс РФ № 191-Ф3 от 29.12.04 (ред. от 27.12.2009 № 343-ФЗ);

- Земельный Кодекс РФ № 136-Ф3 от 25.10.01 (ред. от 27.12.2009 № 365-ФЗ);

- Жилищный Кодекс РФ № 188-ФЗ от 29.12.04 (ред. от 17.12.2009 № 121-ФЗ);

- Водный Кодекс РФ № 74-ФЗ от 03.06.06 (ред. от 27.12.2009 № 365-ФЗ);

- Лесной Кодекс РФ № 200-Ф3 от 04.12.06 (ред. от 27.12.2009 N 209-ФЗ).

**Федеральные Законы**

-«Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131-ФЗ от 6.10.03 г. (ред. от 27.12.2009 N 365-ФЗ);

- «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» № 169-ФЗ от 17.11.95 (ред. от 30.12.2008 N 309-ФЗ);

- «Об особо охраняемых природных территориях» № 33-Ф3 от 14.03.95 (ред. от 27.12.2009 N 379-ФЗ);

- «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-Ф3 от 14.06.02 (ред. от 23.07.2008 N 160-ФЗ);

- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» № 172-ФЗ от 21.12.04 (ред. от 25.12.2009 N 340-ФЗ).

**Указы Президента РФ, Постановления Правительства и ведомственные руководящие документы**

- Правила установления и пользования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования (утв. постановлением Правительства РФ № 1420 от 01.12.98 с изменениями от 02.02.02);

- Указ Президента № 727 от 27.06.98 «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования»;

- Постановление правительства РФ «О форме градостроительного плана земельного участка» № 840 от 29.12.05.

**Приказы**

- Приказ Госстроя России от 30.09.02 «Перечень сведений, подлежащих засекречиванию, Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу».

**Строительные нормы и правила (СНиП)**

- СНиП 2.07.01-89\* «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 30-02-97\* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, зданий и сооружений»;

- СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение»;

- СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

- СНиП 2.04.03-85 «Канализация, наружные сети и сооружения»;

- СНиП 2.04.05-91\* Отопление, вентиляция и кондиционирование;

- СНиП 2.04.07-86\* Тепловые сети;

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

- СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов»;

- СНиП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм»;

- СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»;

- СНиП II-12-77 «Защита от шума»;

-СНиП 14-01-96 «Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра».

**Санитарные правила и нормы (СанПиН)**

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция);

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

- СанПиН 2971-84 «Санитарные правила и нормы защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

**Свод правил по проектированию и строительству (СП)**

- СП-30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

**ДОКУМЕНТЫ УРОВНЯ СУБЪЕКТА РФ**

-Закон Белгородской области «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области» от 31.12.2003г. N 111;

- Закон Белгородской области «О предельных размерах и условиях предоставления земельных участков в собственность граждан» от 12.12.2006г. N 73;

- Закон Белгородской области «О регулирование градостроительной деятельности в Белгородской области» от 10.07.2007 г. N 133;

- «Генеральный план Новореченского сельского поселения муниципального района «Чернянский район»», ОАО «Гипрогор», 2010г.

**НОРМАТИВНО-РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

**Территориальные строительные нормы (ТСН)**

- ТСН ПЗП-99 МО; ТСН 30-303-2000 МО «Планировка и застройка городских и сельских поселений МО» (с изменениями).

**Нормативно-рекомендательные документы Госстроя России**

- МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории города». ГУП ЦПП Госстроя России. М., 2000;

- Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки. Фонд «Институт города», Фонд «Градостроительные реформы», Москва, 2003 г.

- СН 467-74 «Нормы отвода земель для автомобильных дорог» (утв. постановлением Госстроя СССР № 248 от 19.12.74);

**Инструкции, справочники, рекомендации**

- Справочник проектировщика. «Градостроительство». М., 1978;

- Справочное пособие «Ограничения (обременения) прав на использование земельных участков».

***Том III***

*Том III*

***Градостроительные регламенты.***

***Благоустройство и дизайн среды поселения***

**Часть 2. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования**

**Глава 7. Градостроительное зонирование территории**

**Статья 44. Установление территориальных зон**

На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «Новореченское сельское поселение» выделены территориальные зоны. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Порядок установления территориальных зон определен статьей 34 Градостроительного кодекса РФ. На карте градостроительного зонирования установлены следующие виды территориальных зон.

**ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ**

| **Кодовые обозначения территориальных зон** | | **Наименование территориальных зон** |
| --- | --- | --- |
| **1** | | **2** |
| Жилые зоны  Ж | Ж 1 | Жилая застройка с индивидуальными участками |
| Общественно-деловые зоны  ОД | ОД 1 | Многофункциональные центры обслуживания и общественно-деловой активности |
| ОД 2 | Объекты образования |
| Озелененные территории  Р и ОТ | Р 1 | Озелененные территории общего пользования |
| ОТ 1 | Открытые природные пространства |
| ОТ 2 | Озелененные территории специального назначения |
| Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры  ИТ | ИТ 1 | Основные улицы и дороги |
| Зоны специального назначения  СП | СП 1 | Кладбища |
| Зоны сельскохозяйственного использования  СХ | СХ 1 | Объекты сельскохозяйственного производства |
| СХ 2 | Сельскохозяйственные угодья |
| Зоны территорий водного фонда  В | В | Территории водного фонда (водотоки, водоемы) |

**Глава 8. Зонирование с учетом особых условий использования территорий (ограничений)**

**Статья 45. Зоны с особыми условиями использования территории**

1. К зонам с особыми условиями использования территорий отнесены:

- санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы;

- водоохранные зоны водотоков и водоемов;

- охранные зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

- санитарно-защитные полосы водоводов.

2. Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают зоны действия других регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий. Эти требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с позиций охраны природной и историко-культурной среды, являются дополнительными по отношению к видам разрешенного использования объектов недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленными основными градостроительными регламентами.

Зоны с особыми условиями использования территорий застройки распространяются на участки строительства и реконструкции объектов в случаях, когда вновь возводимый, реконструируемый объект расположен непосредственно в одной или нескольких вышеперечисленных зонах.

Границы территорий с особыми условиями использования территорий устанавливаются соответствующими линиями градостроительного регулирования, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с регламентами.

Разрешительная документация на предоставление участков под новое строительство в случае размещения объекта на территории зон с особыми условиями использования территории должна согласовываться с соответствующими органами контроля и надзора в установленном законом порядке.

Установление зон не влечет за собой изъятие земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

**Статья 46. Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы**

1. В Правилах приняты ориентировочные размеры СЗЗ и санитарных разрывов с учетом рекомендуемых минимальных размеров санитарных разрывов и ориентировочных СЗЗ в соответствии с классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны по классификации должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений. Проект СЗЗ обязателен для каждого предприятия, являющегося источником воздействия на среду обитания (либо для группы предприятий – проект единой СЗЗ промузла, комплекса, промзоны).

Для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса, промзоны) устанавливается единая расчетная и окончательно установленная санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в единую зону.

Установление санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств проводится при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон.

Установление, изменение размеров установленных санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств I и II класса опасности осуществляется Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Для промышленных объектов III, IV, V класса опасности размеры санитарно-защитных зон могут быть установлены, изменены на основании решения и санитарно-эпидемиологического заключения Главного государственного санитарного врача субъекта Российской Федерации в порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Лабораторные исследования атмосферного воздуха и измерения физических воздействий на атмосферный воздух проводятся на границе санитарно-защитной зоны промышленных объектов и производств, а также в жилой застройке лабораториями, аккредитованными в установленном порядке на проведение таких работ.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов, устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений. Санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения) устанавливаются также для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок.

2. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;

- ландшафтно-рекреационные зоны;

- зоны отдыха;

- санатории и дома отдыха;

- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки;

- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

- другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

- спортивные сооружения;

- детские площадки;

- образовательные и детские учреждения;

- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

- объекты пищевых отраслей промышленности;

- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

3. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала,

- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель),

- здания управления,

- конструкторские бюро,

- здания административного назначения,

- научно-исследовательские лаборатории,

- бани,

- прачечные,

- гаражи,

- площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта,

- пожарные депо,

- местные и транзитные коммуникации,

- ЛЭП,

- электроподстанции,

- нефте- и газопроводы,

- артезианские скважины для технического водоснабжения,

- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,

- канализационные насосные станции,

- сооружения оборотного водоснабжения,

- автозаправочные станции,

- станции технического обслуживания автомобилей.

4. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

**Статья 47.** **Водоохранные зоны водотоков и водоемов**

1. Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

2. В границах водоохранных зон запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

3. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

4. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. В целях обеспечения рационального использования и охраны водных объектов создаются бассейновые советы, осуществляющие разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов в границах бассейнового округа.

6. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

7. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

8.  В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 2 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

- распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;

- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

9. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

10. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

**Статья 48. Санитарно-защитные полосы водоводов**

1. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В пределах санитарно-защитной полосы, соответственно ее назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Санитарно-защитные полосы водоводов организуются на всех водоводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

3. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

4. Ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

а) при отсутствии грунтовых вод не менее 10 м при диаметре водоводов до 1 000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1 000 мм;

б) при наличии грунтовых вод - не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

5. Граница первого пояса зоны санитарной охраны водопроводных сооружений принимается на расстоянии:

- от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и контактных осветлителей - не менее 30 м;

- от водонапорных башен - не менее 10 м;

- от остальных помещений (отстойники, склад хлора, насосные станции, напорные коллекторы хозбытовых стоков и др.) - не менее 15м.

**Статья 49. 1-ый пояс санитарной охраны водозаборов**

1. Основной целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охране (далее - ЗСО) является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

2. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала.

3. Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

4. Граница первого пояса ЗСО водопровода с поверхностным источником устанавливается в следующих пределах:

а) для водотоков:

вверх по течению - не менее 200 м от водозабора;

вниз по течению - не менее 100 м от водозабора;

б) для водоемов (водохранилища, озера) граница первого пояса должна устанавливаться в зависимости от местных санитарных и гидрологических условий, но не менее 100 м во всех направлениях по акватории водозабора и по прилегающему к водозабору берегу от линии уреза воды при летне-осенней межени.

Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной.

Запрещается: посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

**Статья 50. 2-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов**

1. Второй пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Определение границ второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

Боковые границы второго пояса ЗСО от уреза воды должны быть расположены на расстоянии:

а) при равнинном рельефе местности - не менее 500 м;

б) при гористом рельефе местности - до вершины первого склона, обращенного в сторону источника водоснабжения, но не менее 750 м при пологом склоне и не менее 1000 м при крутом.

Запрещается:

- размещение складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ, кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, выпас скота;

- применение удобрений и ядохимикатов,

- рубка леса главного пользования и реконструкции;

- сброс промышленных, сельскохозяйственных и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные нормы;

- при наличии судоходства сброс фановых и подсланевых вод и твердых отходов.

Допускается:

-  строительство жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов с отводом стоков на очистные сооружения;

- благоустройство территории населенных пунктов с отводом поверхностного стока на очистные сооружения;

- купание, туризм, рыбная ловля в установленных и обустроенных местах;

- добыча песка, гравия, дноуглубительные работы;

- оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

**Статья 51. 3-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов**

1. Третий пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Определение границ третьего пояса ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

Границы третьего пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения на водотоке вверх и вниз по течению совпадают с границами второго пояса. Боковые границы должны проходить по линии водоразделов в пределах 3-5 километров, включая притоки. Границы третьего пояса поверхностного источника на водоеме полностью совпадают с границами второго пояса.

Запрещается:

- размещение складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ, кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, выпас скота;

- применение удобрений и ядохимикатов,

- рубка леса главного пользования и реконструкции;

- сброс промышленных, сельскохозяйственных и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные нормы;

- при наличии судоходства сброс фановых и подсланевых вод и твердых отходов.

Допускается:

-  строительство жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов с отводом стоков на очистные сооружения;

- благоустройство территории населенных пунктов с отводом поверхностного стока на очистные сооружения;

- купание, туризм, рыбная ловля в установленных и обустроенных местах;

- добыча песка, гравия, дноуглубительные работы;

- оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

**Статья 52. Охранные зоны объектов электроснабжения и связи**

1. Правовой режим земель электрических сетей и линий связи определяется рядом нормативных актов: Федеральным законом от 7 июля 2003 г. N 126-ФЗ «О связи», Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578, и др.

Трассы электросетей и линий связи, как правило, прокладываются вдоль существующих дорог, сетей, границ землепользований или полей севооборотов.

Субъекты права на землю — предприятия и организации, осуществляющие строительство и эксплуатацию линий связи и электрических сетей. Земельные участки предоставляются как в постоянное (бессрочное) пользование, так и во временное пользование (на период строительства).

На праве бессрочного (постоянного) пользования земельные участки предоставляются для размещения и возведения стационарных элементов сетей и линий (опоры линий электропередачи, надземных сооружений кабельных и воздушных линий связи и др.).

На праве безвозмездного срочного пользования (на период строительства) земельные участки предоставляются вдоль возводимой трассы подземного кабеля или воздушных линий для использования их в качестве подъездных путей, мест складирования материалов, укладки вынимаемого из траншей грунта и т.п.

Земельные участки над проводами электрических линий или над кабельными линиями остаются в собственности и пользовании тех субъектов, на территории которых прокладываются трассы, и используются ими свободно с соблюдением мер, обеспечивающих сохранность и работу указанных объектов в соответствии с правилами охраны линий связи и электрических сетей.

2. В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы высоковольтной линии, за пределами которых напряженность электрического поля не превышает 1 кВ/м.

Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к ВЛ:

- 15 м - для ВЛ напряжением 35 кВ;

- 20 м - для ВЛ напряжением 110 кВ;

- 30 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;

- 30 м - дляВЛ напряжением 500 кВ;

- 40 м - для ВЛ напряжением 750 кВ;

- 55 м - для ВЛ напряжением 1150 кВ.

При вводе объекта в эксплуатацию и в процессе эксплуатации санитарный разрыв должен быть скорректирован по результатам инструментальных измерений.

3.  В пределах охранных зон линий электропередачи и связи запрещается:

- осуществлять строительные, монтажные, взрывные и поливные работы, производить посадку и вырубку деревьев, устраивать спортивные площадки и площадки для игр, складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы;

- устраивать причалы для стоянки судов и иных плавучих средств, производить погрузо-разгрузочные и землечерпательные работы, бросать якоря, выделять рыбопромысловые участки и производить добычу рыбы придонными средствами лова, устраивать колку и заготовку льда (при прохождении кабеля по дну водоема);

- устраивать проезды для машин и механизмов, имеющих высоту с грузом более 4,5 м от поверхности дороги, а также стоянки автомобильного и гужевого транспорта, машин и механизмов;

- производить земляные работы на глубине более 0,3 м и планировку грунта при помощи бульдозеров, экскаваторов и других землеройных машин;

- запрещаются любые действия, которые могут нарушить нормальную работу электрических сетей или повлечь за собой их повреждение: влезать на опоры, приставлять или привязывать к ним посторонние предметы, сбрасывать на провода снег с крыш, сбрасывать большие тяжести (свыше 5 т), устраивать свалки, разводить огонь вблизи вводных устройств, открывать помещения электрических сооружений, производить подключение или переключение в электрических сетях, производить строительные или ремонтные работы в местах, где проходят воздушные и кабельные линии электропередачи.

**Статья 53. Охранные зоны объектов трубопроводного транспорта**

1. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

1) размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;

2) размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;

3) установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков.

2. Границы охранных зон, на которых размещены объекты трубопроводного транспорта, определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов.

Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с соблюдением требований охраны.

В охранных зонах магистральных трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

- возводить любые постройки и сооружения;

- высаживать деревья и кустарники всех видов;

- сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, размещать сады и огороды;

- проводить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные о осушительные системы;

- производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

4. После завершения строительства трубопровода, временно занимаемые полосы приводятся в состояние, пригодное для использования по основному целевому назначению, и возвращаются прежнему землепользователю. Одновременно ему возмещается стоимость всех убытков, возникших в связи со строительством трубопровода, включая упущенную выгоду. Дальнейшее использование полосы земель над трубопроводами осуществляется землепользователем, по территории которого проложен трубопровод, по своему усмотрению, но не нарушая правил эксплуатации трубопровода.

**Статья 54. Овражные территории**

Зона овражных и прибрежно-склоновых территорий является зоной непригодной или условно-непригодной для градостроительного освоения.

Овражные территории отличаются совокупностью сложных неблагоприятных условий: изрезанностью рельефа со значительным процентом крутых оползневых склонов, активным проявлением геологических (интенсивное оврагообразование) процессов.

Инженерная защита овражных территорий, в том числе оползневых, подразумевает комплекс мероприятий научно-исследовательского, проектно-изыскательского, строительного и эксплуатационного характера, направленный на ослабление или ликвидацию проявлений опасных геологических процессов или преобразование территорий в пригодные для градостроительства путем проведения инженерной подготовки, направленной на поддержание территории в состоянии, удовлетворяющем нормативным условиям проживания людей и эксплуатации зданий и сооружений.

При проектировании мероприятий инженерной защиты овражных территорий должна быть предотвращена или сведена до минимума возможность развития опасных геологических процессов и обеспечена нормальная эксплуатация зданий и сооружений, а также обеспечена рентабельность градостроительного освоения с учетом возможного ущерба и расходов на специальные изыскания и дополнительные мероприятия.

Для повышения устойчивости склоновых территорий и предотвращения развития оползневых процессов необходимо выполнение мероприятий:

- строительство удерживающих сооружений;

- организация сбора и отвода поверхностного стока с территории склона и прилегающей территории.

Застройка верхней части склона допустима только при обязательной оценке влияния каждого проектируемого объекта на устойчивость склона и выполнении, в случае необходимости, дополнительной противооползневой и противоэрозионной защиты.

**Часть 3. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ**

**Глава 9. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков**

**Статья 55. Градостроительные регламенты. Жилые зоны – Ж**

Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения в качестве основной функции и с этой целью подлежат застройке жилыми домами усадебного типа и малоэтажными многоквартирными жилыми домами.

Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка не более 0,5 га, а также мини-производства при соблюдении действующих санитарных правил и норм.

**55.1. Ж1. Жилая застройка с индивидуальными участками**

Зона предназначена для проживания в сочетании с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства (ЛПХ с содержанием мелкого скота и птицы).

| **Основные виды разрешённого использования** | **Вспомогательные виды разрешённого использования** | **Условно разрешённые виды использования** | **Параметры и условия физических и градостроительных изменений** | **Ограничения** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| - отдельно стоящие жилые дома с земельными участками;  - блокированные жилые дома;  - выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов палисадники (в пределах границ земельного участка);  - сады, огороды¸ палисадники (в пределах границ земельного участка, запрещается палисадники выводить за границы участка);  - почтовые отделения;  – отделения и участковые пункты милиции;  - пункты оказания первой медицинской помощи. | - многоквартирные жилые дома (2-4 этажа);   - хозяйственные постройки, в том числе для содержания животных (собак, птицы, кроликов и т.д., и для КРС);  - теплицы;  - оранжереи;  - индивидуальные бани, бассейны индивидуального пользования,  – аптеки;  – магазины повседневного спроса до 100 кв. м.;  – кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50;  – отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для хранения автомобилей;  – открытые стоянки, но не более чем на два легковых автомобиля на 1 земельный участок;  – парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;  – индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины индивидуальные колодцы;  – оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары). | – спортплощадки;  – клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;  – объекты, связанные с отправлением культа;  - пошивочные мастерские, ремонты бытовой техники;  – детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;  – слесарные и ремонтные мастерские;  – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;  - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;  - офисы организаций, фирм, компаний;  – площадки для вывоза бытового мусора с контейнерами. | - минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 0,1 до 0,25 га;  - минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 9 - 25 м;  - максимальное количество этажей зданий - 4;  - максимальный процент застроенной территории для жилой застройки участка - 60%;  - минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) - 3 м, в районе магистральных улиц – 5 метров.  - минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 3 м, возможно сокращение отступа до 1 м, при согласовании с землепользователями смежных участков и при условии соблюдения противопожарных норм;  - минимальный отступ от границ соседнего участка до бытовых построек, строений - 2 м (бани, гаражи и др., при этом необходимо учитывать противопожарные нормы, с учетом этого расстояние корректируется);  - минимальный отступ от жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 10 м, (указанный размер должен соблюдаться и от соседнего дома на соседнем участке). | В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта.  Не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви).  На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.  Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.  Размещение бань и саун допускается при условии канализования стоков. |

**Статья 56. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны – ОД**

Общественно-деловые зоны предназначены для преимущественного размещения объектов управления, здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждено-образовательных учреждений, научно-исследовательских, административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений.

**56.1. ОД1. Многофункциональные центры обслуживания и общественно-деловой активности**

Зона размещения крупных объектов управления, бизнеса, кредитно-финансовой и деловой сферы, торговли, культуры и досуга, связанные с массовым посещением.

| **Основные виды разрешённого использования** | **Вспомогательные виды разрешённого использования** | **Условно разрешенные виды использования** | **Параметры и условия физических и градостроительных изменений** |
| --- | --- | --- | --- |
| - организации и учреждения сферы управления поселенческого и местного значения;  - учреждения культуры, искусства и просвещения поселенческого и местного значения;  - кредитно-финансовые организации, представительства, компании и другие предприятия бизнеса;  - юридические учреждения (суды, нотариальные конторы и пр.);  - зрелищные, просветительские и развлекательные объекты ограниченной единовременной вместимости;  - предприятия связи, почтамт;  - предприятия общественного питания, бытового обслуживания, магазины специализированные (кроме строительных материалов и с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов) отдельно стоящие и встроенно-пристроенные;  - офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;  - гостиницы, гостевые дома;  - жилые дома, существующие на момент принятия Правил;  -отделения и участковые пункты милиции и ГАИ;  - музеи, выставочные комплексы;  - дома детского творчества;  - школы – музыкальные, художественные, хореографические;  - станции – технические, туристско-краеведческие, биологические;  - центры – искусств и этического воспитания;  - спортивные центры, детские спортивные школы;  - спортивно-оздоровительные учреждения (спортзалы, бассейны, ФОК, спортплощадки);  -отделения и участковые пункты милиции;  - пожарные депо;  - клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;  - библиотеки;  - культовые объекты;  - магазины товаров повседневного спроса, предприятия общественного питания и бытового обслуживания, приёмные пункты прачечной и химчистки;  - поликлиники, аптеки, консультативные поликлиники, пункты оказания первой медицинской помощи, врачебная амбулатория, центры народной медицины, восстановительные центры;  - предприятия ЖКХ;  - отделения банков;  - озелененные территории общего пользования. | - центры занятости;  - жилые дома разных типов;  - средние учебные заведения;  - спортивные объекты;  -ДОУ, общеобразовательные школы, детские и взрослые дворовые площадки для отдыха и спорта, гостевые стоянки, объекты сферы первичного обслуживания постоянного населения зоны;  - автостоянки закрытые и открытые для объектов зоны;  - мелкооптовые и розничные рынки, предприятия бытового обслуживания;  - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;  - общественные туалеты. | - торговые комплексы и центры, универсальные и развлекательные комплексы, связанные со скоплением больших масс людей;  - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;  - общежития;  - больницы общего типа, диспансеры;  - гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств;  - предприятия по обслуживанию транспортных средств;  - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;  - объекты пожарной охраны. | - минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов;  - соотношение территорий многофункциональной общественно-деловой зоны на новых территориях:  участки общественной застройки – не менее 40 %;  участки жилой застройки – не более 25 %;  участки производственных объектов – не более 10 %;  - коммунальные и производственные предприятия, обслуживающие население, встроенные или занимающие часть зданий площадью не более 200 м2 без производственных территорий, экологически безопасные. |

**56.2. ОД 2. Объекты образования**

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

| **Основные виды**  **разрешённого использования** | **Вспомогательные виды разрешённого использования** | **Условно разрешенные виды** | **Параметры и условия физических и градостроительных изменений** |
| --- | --- | --- | --- |
| - средние общеобразовательные базовые школы;  - интернаты, детские дома;  - средние специальные учебные заведения;  - библиотеки, архивы;  - спортзалы, залы-рекреации (с бассейном или без), бассейны;  - учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;  - мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);  - аллеи, скверы;  - отделения, участковые пункты милиции;  - объекты пожарной охраны. | - предприятия общественного питания с полным циклом пищеприготовления;  - пункты медицинского обслуживания;  - отделения связи;  - открытые (гостевые) автостоянки;  - рекреационные территории и объекты (в том числе – зеленые насаждения общего пользования);  - помещения объектов хозяйственного обслуживания (гаражи, мастерские, склады и прочие). | - учреждения культуры и искусства;  - временные торговые объекты. | - минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью магистральных улиц – 50 м. |

**Статья 57. Градостроительные регламенты. Озелененные территории – Р, ОТ.**

**57.1. Р 1. Озелененные территории общего пользования**

Озелененные территории общего пользования – объекты градостроительного нормирования – представлены в виде парков, садов, скверов, бульваров, пригородных рекреационных парков, других мест кратковременного отдыха населения и территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки.

| **Основные виды**  **разрешённого использования** | **Вспомогательные виды разрешённого использования** | **Условно разрешенные виды** | **Параметры и условия физических и градостроительных изменений** |
| --- | --- | --- | --- |
| - парки, бульвары, скверы и др. виды озелененных территорий, предназначенные для проведения досуга населения. | - базы отдыха;  - туристическая база;  - спортивный лагерь;  - кемпинг;  - любые виды и объемы строительства для рекреационных целей (в том числе спортивные);  - формирование открытых пространств, обустройство водоемов и применение малых форм;  - предприятия общественного питания;  - дискотеки;  - спортивные и игровые площадки без трибун;  - пункты проката инвентаря;  - летние театры и эстрады, лекционные площадки;  - автостоянки служебного транспорта;  *-* автостоянки гостевые;  - аттракционы;  - другие объекты садово-парковой инфраструктуры. | *-* предприятия торговли;  *-* жилые дома отдельно стоящие;  - культовые объекты нового строительства. | При размещении парков, садов, бульваров, скверов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами.  Минимальные размеры площади принимаются, га:  Парков – 8, садов жилых зон – 3, скверов – 0,5.  Для условий реконструкции указанные размеры могут быть уменьшены.  Парк – озелененная территория многофункционального или специализированного направления рекреационной деятельности с развитой системой благоустройства, предназначенная для периодического массового отдыха населения. Структура использования территории парка может быть следующей (в % от общей территории парка):  - зеленые насаждения и водоемы – не менее 70;  - аллеи, дорожки, площадки – 20-25;  - сооружения и застройка – 5-7;  - величина территории парка в условиях реконструкции определяется существующей градостроительной ситуацией;  - высота зданий для обслуживания посетителей не должна превышать 8 м; высота парковых сооружений - аттракционов – не ограничивается;  - площадь застройки не должна превышать 7 % территории парка;  - расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива следует принимать не менее 30 м;  - автостоянки для посетителей парка следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчета 10 машино-мест на 100 единовременных посетителей;  - размеры земельных участков автостоянок на одно место следует принимать: для легковых автомобилей - 25 м2, автобусов – 40 м2, для велосипедов – 0,9 м2.  Сад – озелененная территория с ограниченным набором видов рекреационной деятельности, предназначенная преимущественно для прогулок и повседневного тихого отдыха населения, размером, как правило, от 3-х до 5 га.  Структура использования территории сада может быть следующей (% от общей площади сада):  - зеленые насаждения и водоемы – 80-90;  - аллеи, дорожки, площадки – 8-15;  - сооружения и застройка – 2-5.  - величина территории сада в условиях реконструкции определяется существующей градостроительной ситуацией.  Сквер – компактная озелененная территория, предназначенная для повседневного кратковременного отдыха и транзитного пешеходного передвижения населения, размером, как правило, от 0,5 до 2,0 га. |

**57.2. ОТ1. Открытые природные пространства**

Зона включает не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности территории, в том числе – овраги, приречные территории, которые могут использоваться для самодеятельного отдыха (пикники, пешие, велосипедные и лыжные прогулки).

| **Основные виды**  **разрешённого использования** | **Вспомогательные виды разрешённого использования** | **Условно разрешенные виды** |
| --- | --- | --- |
| - самодеятельная рекреация без специального обустройства (массовые игры, пешие, лыжные и велосипедные прогулки). | - в прибрежной полосе – благоустройство пляжей с оборудованием туалетов и кабин для переодевания. | - специально оборудованные места для проведения массовых пикников. |

**57.3. ОТ2. Озелененные территории специального назначения**

К озелененным территориям специального назначения в соответствии с ГОСТ 28329-89 относятся участки санитарно-защитных, водоохранных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, кладбищ, насаждения вдоль автомобильных и железных дорог, ботанические, зоологические и плодовые сады, питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства.

Совокупность перечисленных категорий, связанных между собой в единое целое, составляет систему озелененных территорий поселения.

| **Основные виды**  **разрешённого использования** | **Вспомогательные виды разрешённого использования** | **Условно разрешенные виды** | **Ограничения** |
| --- | --- | --- | --- |
| - защитные зеленые насаждения общей площадью не менее 60% площади СЗЗ для объектов IV,V классов опасности, не менее 50% площади СЗЗ – для объектов II, III классов опасности, не менее 40% площади СЗЗ – для объектов I класса опасности;  - в санитарно-защитных зонах – посадки деревьев и кустарников между предприятием и жилой застройкой, уменьшающие неблагоприятное влияние данного производства на прилегающие жилые районы населенного пункта или производств, требующих особо чистой среды от окружающей застройки;  - в водоохранных зонах – посадки деревьев и кустарников по берегам озер, прудов, водохранилищ и рек, для защиты водоемов от загрязнения, укрепления берегов, откосов, ликвидации оползневых явлений и уменьшения испарения воды;  - в противопожарных зонах - посадки деревьев и кустарников вокруг складов горючего и других, опасных в пожарном отношении объектов, служащие препятствием для распространения огня при пожаре;  - в насаждениях на кладбищах - посадки деревьев и кустарников для декоративного оформления и благоустройства территории, снижения неблагоприятного влияния производства и транспорта на прилегающие районы населенного пункта;  - в насаждениях вдоль автомобильных и железных дорог - посадки деревьев и кустарников для защиты полотна дороги от снежных и песчаных заносов, а также для формирования ландшафта прилегающих к дорогам территорий. | - дорожно-тропиночная сеть для транзитных пешеходов;  - прокладка инженерных коммуникаций без сплошной рубки насаждений. | - выборочные рубки только в целях вырубки погибших и поврежденных насаждений (п.2 ст. 105 гл.15 Лесного Кодекса Российской Федерации). | В защитных насаждениях запрещается осуществление деятельности, несовместимой с их целевым назначением и полезными функциями (п.5 ст. 102 гл.15 Лесного Кодекса Российской Федерации).  В насаждениях, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, запрещается проведение сплошных рубок насаждений.  В водоохранных зонах запрещается использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты насаждений, в том числе в научных целях.  Не допускается размещать производственные и коммунальные объекты, объекты жилой застройки, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, садоводческие и дачные участки, детские площадки, детские дошкольные и образовательные учреждения, спортивные сооружения. |

**Статья 58. Градостроительные регламенты. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры – ИТ**

**58.1. ИТ1. Основные улицы и дороги**

Зонавключает в себя участки территории, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также включает в себя участки территории, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях предусмотренных настоящими регламентами.

| **Основные виды**  **разрешённого использования** | **Вспомогательные виды разрешённого использования** | **Параметры и условия физических и градостроительных изменений для основных видов разрешенного использования** | **Ограничения** |
| --- | --- | --- | --- |
| - проезжая часть;  - тротуары;  - полосы озеленения;  - искусственные дорожные сооружения;  - остановочные павильоны;  - рекламные конструкции;  - инженерные коммуникации. | - размещение пешеходных переходов;  - размещение рекламы должно отвечать специальным требованиям;  - размещение предприятий общественного питания, временных сооружения мелкорозничной торговли;  - размещение остановочных площадок, при условии соблюдения требований законодательства о безопасности движения;  - размещение площадок для отстоя и разворота общественного транспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;  - размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;  - размещение объектов благоустройства (в том числе видовых площадок) при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;  - защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения) цветники, газоны;  - размещение временных некапитальных сооружений;  - сохранение капитального фонда внутри красных линий;  - размещение автозаправочных станций при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;  - размещение объектов по техническому обслуживанию автомобилей при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения. | - классификация улично-дорожной сети и параметры поперечных профилей в соответствии с генеральным планом. Ширина в красных линиях для основных поселковых дорог – 20-40 м, улиц и дорог местного значения – 20-40 м;  - при размещении искусственных сооружений, мостов, путепроводов габарит искусственных сооружений должен соответствовать ширине проезжей части подходящих улиц с учетом перспективы их развития;  - при установке технических средств, информации и организации движения размеры сторон равнобедренного треугольника «транспорт-транспорт» при скорости движения транспорта 40,60 км/час должны быть, соответственно, не менее 25,40 м для зоны, в пределах которой не допускается размещение стационарных и подвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм), деревьев, кустарников высотой более 0,5 м; для зоны, в пределах которой кроме указанных предметов не допускается размещение зданий и других капитальных строений – 15, 30, 45 м. Размеры сторон прямоугольного треугольника видимости «пешеход- транспорт» следует принимать при скорости движения транспорта 40 км/час 8х40 м, 60 км/час – 10х50 м. | - совместная прокладка газо- и трубопроводов, транспортирующих легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, с кабельными линиями не допускается. |

**Статья 59. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения – СП**

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов и иных объектов хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

К зонам специального назначения отнесены также территории водозаборов хозяйственно-питьевого назначения и зон их охраны, зоны военных и других объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим.

**59.1. СП1. Кладбища**

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне определяется в соответствии с законом Российской Федерации от 12.01.1996 года № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле».

| **Основные виды**  **разрешённого использования** | **Вспомогательные виды разрешённого использования** | **Параметры и условия физических и градостроительных изменений** |
| --- | --- | --- |
| - захоронения (для действующих кладбищ);  - кладбища традиционного захоронения;  - мемориальные комплексы;  - объекты ритуальных услуг;  - бюро похоронного обслуживания. | - зеленые насаждения;  - объекты благоустройства;  - объекты необходимые для эксплуатации и функционирования кладбищ;  - открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;  - общественные туалеты;  - культовые объекты. | - выбор участков для устройства мест погребения должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы. При выборе участков для устройства кладбищ следует учитывать свойства грунтов. Грунты не менее чем на глубину 2 м должны быть сухими, легкими, воздухопроницаемыми. Уровень стояния грунтовых вод не должен быть выше 2,5 м от поверхности земли;  - при отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории будущего кладбища, включающую осушение территорий, устройство дренажей, засыпку на поверхность мелкозернистых сухих грунтов;  - для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-75% от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений - не менее 25%;  - территорию кладбища независимо от способа захоронения следует подразделять на функциональные зоны: входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, моральной (зеленой) защиты по периметру кладбища;  - размеры территорий кладбищ традиционного и урнового захоронений исчисляется отдельно для каждого из них, для чего необходимо учесть соотношение этих типов захоронений в общей смертности населения;  - общие размеры территорий кладбищ определяются как сумма площадей кладбищ традиционного и урнового захоронений. Размеры участков кладбищ должны быть не менее 0,5 га и не более 40 га;  - расстояние от границ участков:  ***кладбищ традиционного захоронения:***  - до красной линии – 6 м;  - до стен жилых домов – 300 м;  - до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений – 300 м. |

**Статья 60. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования – СХ**

**60.1. СХ1. Объекты сельскохозяйственного производства**

Цель выделения – создание правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей развитие соответствующих видов сельскохозяйственной деятельности и объектов, обеспечивающих эту деятельность инфраструктур.

| **Основные виды**  **разрешённого использования** | **Вспомогательные виды разрешённого использования** | **Условно разрешенные виды** |
| --- | --- | --- |
| - животноводческие фермы;  - объекты коллективного животноводства;  - парниковые хозяйства;  - предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции. | - открытые стоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;  - объекты, необходимые для обслуживания объектов разрешенных по праву использования. | - дачи;  - культовые сооружения;  - общественные туалеты;  - ветеринарные поликлиники. |

**60.2. СХ2. Сельскохозяйственные угодья**

Зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи земли.

Цель выделения — создание правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей сохранение сельскохозяйственных угодий, выращивание сельскохозяйственной продукции, развития определенных видов сельскохозяйственной деятельности и объектов обеспечивающих ее инфраструктур.

| **Основные виды**  **разрешённого использования** | **Вспомогательные виды разрешённого использования** | **Условно разрешенные виды** | **Параметры и условия физических и градостроительных изменений** |
| --- | --- | --- | --- |
| - пашни;  - пастбища, сенокосы;  - теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники, садово-паркового хозяйства;  - пасеки;  -коллективное огородничество. | - объекты сельскохозяйственного производства. | - дачи;  - культовые сооружения;  -  размещение инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в пределах полосы отвода. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах СХ.1, СХ.2 устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. |

**Статья 61. Градостроительные регламенты. Зоны территорий водного фонда – В**

Регламенты для земель водного фонда не устанавливаются в соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ (использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами).

**Статья 62. Градостроительные регламенты. Зоны перспективного развития**

В зонах планируемого размещения объектов капитального строительства предусмотрено резервирование территории для перспективного размещения:

- жилой застройки;

- объектов производственной сферы.

На карте градостроительного зонирования настоящих Правил обозначены границы территорий перспективного развития для размещения перечисленных выше территориальных зон.

Регламенты на территориях перспективного размещения объектов капитального строительства до момента их востребования идентичны регламентам той территориальной зоне, на которой планируется их размещение, а после принятия решения по их застройке – регламентам той территориальной зоны, под которую они назначены.

**Часть 4. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН СРЕДЫ ПОСЕЛЕНИЯ**

**Статья 63. Общее описание объектов благоустройства и дизайна среды поселения**

1. К объектам благоустройства относятся парки, сады, набережные, бульвары, площади, улицы (в том числе пешеходные), пляжи, иные типы открытых пространств общего использования в сочетании с внешним видом окружающих их зданий, памятников истории и культуры, сооружений (в том числе некапитального типа), придомовые территории многоквартирных жилых домов, товариществ собственников жилья (ТСЖ) и тому подобное, территории организаций, учреждений, офисов, предприятий, производств и иных объектов недвижимости, находящихся в пользовании, аренде или собственности.

Прилегающие территории также относятся к объектам благоустройства.

2. Прилегающая территория, подлежащая уборке, содержанию в чистоте и порядке, включая тротуары, газоны, а также находящиеся на ней малые архитектурные формы и другие сооружения, устанавливается в следующих границах:

до края проезжей части прилегающих дорог, проездов; до береговой линии водных преград, водоемов.

Въезды во дворы, территории дворов, внутриквартальные проезды включаются в прилегающую территорию в соответствии с балансовой принадлежностью. Если землевладение находится внутри квартала, удалено от улиц, проездов и тому подобного, ширина прилегающей территории устанавливается не менее 20 метров по периметру собственной территории.

**Статья 64. Порядок создания, изменения (реконструкции) объектов благоустройства**

1. Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на:

комплексное благоустройство объекта, включающее в себя благоустройство территории и обновление, изменение (реконструкцию) фасадов зданий, сооружений, ее окружающих или находящихся на ней;

благоустройство территории объекта (в том числе прилегающей) или ее части;

обновление, изменение фасадов зданий, сооружений или обновление, реконструкцию, замену объектов некапитального типа и их комплексов.

2. Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на основании задания на проектирование, выдаваемого заказчиком (инвестором), и в соответствии с действующими государственными нормативными документами, стандартами, требованиями настоящих Правил.

Состав и содержание проектной документации определяются заказчиком в задании на проектирование по согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

Проектная документация на объекты благоустройства, располагаемые в исторической среде или в зонах охраны памятников истории и культуры, согласовывается с органами государственного контроля, охраны и использования памятников истории и культуры.

Согласованную в установленном порядке проектную документацию заказчик передает в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности для установления соответствия проекта градостроительным и техническим регламентам (до их утверждения - СНиП), настоящим Правилам и иным муниципальным нормативным правовым актам.

В случае разногласий с заказчиком по вопросам проектных архитектурно-планировочных и дизайнерских решений объекта благоустройства орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, вправе вынести данный проект на Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования «Новореченское сельское поселение».

3. Разработка, финансирование, утверждение проектной документации, внесение в нее изменений в соответствии с замечаниями согласующих органов и органов надзора, определение способа ее использования являются неотъемлемым правом и обязанностью заказчика (инвестора) и осуществляются в установленном порядке по его инициативе за счет собственных средств и под его полную ответственность.

4. Производство строительных работ по созданию, изменению (реконструкции) объектов благоустройства и сдача их в эксплуатацию (кроме объектов некапитального типа и их комплексов) осуществляются в порядке, установленном нормативными актами Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами Белгородской области и муниципального образования «Новореченское сельское поселение».

**Статья 65. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений**

1. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений (в том числе некапитального типа) устанавливается действующим законодательством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Белгородской области, Чернянского района и муниципального образования «Новореченское сельское поселение».

Фасады зданий, строений, сооружений, выходящих в сторону центральных, главных и магистральных улиц, в том числе устройство отдельных входов в нежилые помещения жилых домов, подлежат согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

2. В процессе эксплуатации объекта некапитального типа владелец обязан:

выполнять требования по содержанию и благоустройству земельного участка и прилегающей территории в соответствии с договором аренды земельного участка;

обеспечивать пожаробезопасность сооружения, выполнять санитарные нормы и правила;

проводить по мере необходимости косметический ремонт сооружения;

производить изменение конструкций или цветового решения наружной отделки объекта некапитального типа только по согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, использовать объект некапитального типа по разрешенному назначению.

3. Объекты некапитального типа (павильоны, киоски, телефонные будки, металлические гаражи и иные сооружения), устанавливаемые у тротуаров, пешеходных дорожек, мест парковок автотранспорта, разворотных площадок, тупиковых проездов, не должны создавать помехи движению автотранспорта и пешеходов. Ширина пешеходного прохода должна быть не менее 1,5 м.

4. Запрещается:

установка объектов некапитального типа на придомовых территориях многоквартирных жилых домов без согласия собственников помещений;

самовольные изменения внешнего вида объектов некапитального типа, их параметров (в том числе обкладка кирпичом).

**Статья 66. Элементы благоустройства и дизайна поселения**

Элементы благоустройства и дизайна поселения (далее - элементы благоустройства) делятся на передвижные (мобильные) и стационарные, индивидуальные (уникальные) и типовые.

1. К элементам благоустройства относятся:

1) малые архитектурные формы - фонтаны, декоративные бассейны, водопады, беседки, теневые навесы, перголы, подпорные стенки, лестницы, парапеты, оборудование для игр детей и отдыха взрослого населения, ограждения, садово-парковая мебель и тому подобное;

2) коммунальное оборудование - устройства для уличного освещения, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, стоянки велосипедов и тому подобное;

3) произведения монументально-декоративного искусства - скульптуры, декоративные композиции, обелиски, стелы, произведения монументальной живописи;

4) знаки адресации - аншлаги (указатели наименований улиц, площадей, набережных, мостов), номерные знаки домов, информационные стенды, щиты со схемами адресации застройки кварталов, микрорайонов;

5) памятные и информационные доски (знаки);

6) знаки охраны памятников истории и культуры, зон особо охраняемых территорий;

7) элементы праздничного оформления.

2. Передвижное (переносное) оборудование уличной торговли - палатки, лотки, прицепы и тому подобное - относится к нестационарным мобильным элементам благоустройства.

Стационарными элементами благоустройства являются фонтаны, декоративные бассейны, беседки, подпорные стенки, лестницы, парапеты, ограждения, устройства уличного освещения, объекты наружной рекламы и информации, прочно связанные с землей, и тому подобное.

Произведение монументально-декоративного искусства может рассматриваться как отдельный стационарный элемент и как элемент объекта благоустройства (сквера, площади, фасада здания).

**Статья 67. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства**

1. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства, участие населения, администрации муниципального образования «Новореченское сельское поселение», в осуществлении этой деятельности определяются настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Чернянский район».

Наличие элементов благоустройства, являющихся неотъемлемыми компонентами объектов благоустройства, должно предусматриваться в проектной документации на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства.

2. Применительно к временным (мобильным) индивидуальным и типовым элементам благоустройства, не являющимся компонентами объектов благоустройства и размещаемым на территориях общего пользования, устанавливается следующий порядок:

1) заказчик (инвестор) подает в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, заявку на создание, изменение, обновление или замену элемента благоустройства;

2) на основании зарегистрированной заявки орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, готовит задание на разработку архитектурного, дизайнерского эскиза (проекта) или паспорта типового элемента благоустройства;

3) разработанную проектную документацию или паспорт типового элемента благоустройства заказчик представляет в двух экземплярах в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности на согласование;

4) при размещении отдельно стоящих типовых элементов благоустройства органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, оформляется разрешительное письмо и схема их размещения;

5) подготовленный пакет разрешительных документов выдается заявителю;

6) проектная документация, паспорт типового элемента благоустройства, согласованные с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, или разрешительное письмо и согласованная схема размещения типового элемента благоустройства являются основанием для изготовления, установки или устройства индивидуального или типового элемента благоустройства.

3. На территориях, имеющих особую историческую ценность, наряду с рекомендуемыми для внедрения (изготовления, размещения) типовыми элементами благоустройства, могут размещаться индивидуальные элементы благоустройства на основании условий, предъявляемых органами охраны памятников истории и культуры.

4. Дизайнерское, конструктивное решение индивидуального элемента благоустройства должно соответствовать стандарту качества, конструктивным и эстетическим характеристикам утвержденного образца.

**Статья 68. Общие требования, предъявляемые к элементам благоустройства**

1. Стационарные элементы благоустройства должны закрепляться так, чтобы исключить возможность их поломки или перемещения вручную.

Элементы уличного оборудования (палатки, лотки, скамьи, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, цветочницы, иные малые архитектурные формы) не должны создавать помех движению пешеходов и автотранспорта.

Не допускается установка палаток, лотков, иного оборудования уличной торговли на прилегающих территориях павильонов, остановок общественного транспорта, постов ГИБДД, иных контрольных постов.

Передвижное (мобильное) уличное торговое оборудование должно отвечать установленным стандартам и иметь приспособления для его беспрепятственного перемещения. Запрещается использование случайных предметов в качестве передвижного торгового оборудования.

2. Малые архитектурные формы, коммунальное оборудование, индивидуальные и типовые элементы благоустройства (цветочные вазы, скамьи, урны, оборудование велосипедных стоянок, парапеты, питьевые фонтанчики и тому подобное) следует изготавливать из долговечных и безопасных для здоровья материалов.

3. При проектировании ограждений следует соблюдать требования градостроительных и технических регламентов, а до их утверждения - требования СНиП.

Ограждения (ограды) садов, парков, скверов, придомовых территорий многоквартирных жилых домов, участков индивидуальной жилой застройки, предприятий, больниц, детских учреждений, платных автостоянок, открытых торговых и спортивно-игровых комплексов, производственных предприятий должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

4. Строительные площадки, в том числе для реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, должны ограждаться на период строительства сплошным (глухим) забором высотой не менее 2,0 м, выполненным по типовым проектам, согласованным органном, уполномоченным в области градостроительной деятельности. Ограждения, непосредственно примыкающие к тротуарам, пешеходным дорожкам, следует обустраивать защитным козырьком. В стесненных условиях допускается по согласованию с отделением ГИБДД ОВД устраивать временный тротуар с разделяющим ограждением на проезжей части улицы шириной не менее 1,5 м.

5. Освещенность улиц и дорог должна соответствовать действующим нормативам. Размещение устройств уличного освещения и иных источников искусственного наружного освещения должно осуществляться с учетом существующей застройки и озеленения территории и способствовать созданию безопасной среды, не создающей помехи уличному движению.

Здания общественного и административного назначения, расположенные в центре населенного пункта и вдоль магистральных и (или) главных улиц, должны иметь подсветку фасада в темное время суток в соответствии с проектом, согласованным с уполномоченным органом в области градостроительной деятельности.

На угловых домах кварталов в темное время суток аншлаги (номер дома и название улицы) должны иметь подсветку.

Уличные светильники, фонари (кроме парковых) следует устанавливать не ниже 2,5 м от поверхности тротуара. Опоры, кронштейны светильников и фонарей в исторической части населенного пункта следует выполнять из литого или кованого металла по проекту, согласованному органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

6. Оборудование спортивно-игровых площадок должно соответствовать установленным стандартам и утвержденным проектным решениям.

Детские площадки должны оборудоваться прочными конструкциями, соответствующими современным требованиям дизайна.

7. Произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы, панно и так далее) устанавливаются на территориях общего пользования на основании решений Совета депутатов Чернянского района, а также согласованных и утвержденных проектов.

**Статья 69. Благоустройство и озеленение урбанизированных территорий**

1. Благоустройство поселения включает в себя:

1) вертикальную планировку и организацию рельефа;

2) устройство покрытий дорожных и пешеходных коммуникаций (улиц, площадей, открытых автостоянок, спортивно-игровых площадок и прочего);

3) устройство уличного освещения;

4) возведение или установку элементов благоустройства (малых архитектурных форм, фонтанов, бассейнов, подпорных стенок, лестниц, парапетов, объектов наружной рекламы и прочего);

5) озеленение.

2. При проектировании вертикальной планировки проектные отметки территории следует устанавливать, исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, возможности отвода поверхностных вод, минимального объема земляных работ и возможности использования вытесняемых грунтов на площадке строительства и благоустройства.

3. Отвод поверхностных вод осуществляется в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

4. Вертикальные отметки дорог, тротуаров, колодцев ливневой канализации определяются с учетом исключения возможности застаивания поверхностных вод и подтопления территорий.

5. На территориях с высоким стоянием грунтовых вод, на заболоченных участках следует осуществлять мероприятия по понижению уровня грунтовых вод в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

6. Все территории поселения должны иметь твердое или растительное покрытие (газон). Наличие открытого грунта допускается только на территориях строительных площадок, пляжей и на участках производственных комплексов, где это предусмотрено технологией и потребностями производства (в том числе сельскохозяйственного).

Выезды со строительных площадок на асфальтовое покрытие дорог должны иметь устройства для очистки колес автомобильного транспорта, обслуживающего стройку.

7. Участки с растительным покрытием и вокруг деревьев должны отделяться от участков с твердым покрытием бордюрным камнем вровень с покрытием.

В местах интенсивного пешеходного движения участки растительного грунта вокруг стволов деревьев должны быть покрыты решетками из литого или кованого металла вровень с мощением.

8. Бордюры, отделяющие тротуар от газона должны быть вровень с покрытием тротуара, но выше газона на 5 см.

9. Тротуары и велосипедные дорожки следует устраивать приподнятыми на 15 см над уровнем проездов. Пересечения тротуаров и велосипедных дорожек с второстепенными проездами, а на подходах к школам и детским дошкольным учреждениям и с основными проездами следует предусматривать в одном уровне с устройством пандуса длиной соответственно 1,5 и 3 м.

10. Не допускается использовать для покрытия (мощения) дорог, тротуаров, пешеходных дорожек, открытых лестниц:

1) материалы, ухудшающие эстетические и эксплуатационные характеристики покрытия (мощения) по сравнению с заменяемым;

2) экологически опасные материалы;

3) полированный естественный или глазурованный искусственный камень (плитку).

11. Покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, проходящих над подземными инженерными сетями, следует выполнять из тротуарных плит, искусственных или естественных тротуарных камней (плиток).

12. Структура сельских озелененных территорий включает многопрофильные и специализированные парки, скверы, бульвары, набережные, предназначенные для организации отдыха и досуга населения.

Элементами озеленения территорий являются зеленые насаждения - деревья, кустарники, газоны, цветники и естественные природные растения.

13. Работы по содержанию, регуляции зеленых насаждений, уходу за ними на территориях общего пользования осуществляет подрядчик, заключивший муниципальный контракт на выполнение соответствующих работ.

Озеленение и благоустройство, проводимые по инициативе граждан или их объединений на придомовых территориях многоквартирных жилых домов, осуществляются за счет средств и собственными силами жильцов на основании разрешения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, и по согласованному им и соответствующими инженерными службами проекту.

Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями на собственных и прилегающих территориях землепользователи обязаны обеспечивать собственными силами и за свой счет в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Чернянский район.

14. На работы по восстановлению утраченных элементов озеленения на участках озелененных территорий любой правовой принадлежности и формы землепользования проектная документация не требуется.

15. Контроль за содержанием в надлежащем состоянии зеленых насаждений на всех территориях независимо от их правовой принадлежности организует администрация муниципального образования «Новореченское сельское поселение».