Периодическое печатное средство массовой информации «Вестник Клинцовского района»

Распространяется бесплатно.
Подлежит распространению на территории Клинцовского района.

Порядковый номер выпуска: №53, Том №1
Дата выхода выпуска в свет: 10 июля 2014 года.
Тираж: 100 экземпляров

г.Клинцы

Соучредителями периодического печатного средства массовой информации «Вестник Клинцовского района» являются: Клинцовский районный Совет народных депутатов, глава Клинцовского района, и администрация Клинцовского района.

Редакцией периодического печатного средства массовой информации «Вестник Клинцовского района» является администрация Клинцовского района, которая также является его издателем и распространителем.

Адрес редакции, издателя, типографии:
243140, Брянская область, г.Клинцы, ул. Октябрьская, д.42.

Периодическое печатное средство массовой информации «Вестник Клинцовского района является официальным периодическим печатным средством массовой информации, предназначенным для опубликования муниципальных правовых актов органов местного самоуправления Клинцовского района, обсуждения проектов муниципальных правовых актов, доведения до сведения жителей Клинцовского района иной официальной информации.

Главный редактор: Самарин Д.В..

Данный выпуск является очередным выпуском.

Содержание :

Раздел 1. «Правовые акты».
1.1. Устав муниципального образования Клинцовский район.
1.2. Правовые акты, принимаемые на местном референдуме.
1.3. Решения Клинцовского районного Совета народных депутатов.
1.4. Постановления и распоряжения главы Клинцовского района.
1.5. Постановления и распоряжения администрации Клинцовского района.
1.6. Приказы руководителей органов администрации Клинцовского района с правами юридического лица.
1.7. Распоряжения Председателя контрольно- счетной палаты Клинцовского района.

Раздел 2. «Официальная информация».
2.1. Отчеты о деятельности контрольно- счетной палаты Клинцовского района.
2.2. Графики прямых телефонных линий, организуемых органами местного самоуправления Клинцовского района.
2.3. Объявления о проведении публичных слушаний.
2.4. Муниципальные правовые акты, подлежащие обсуждению на публичных слушаниях.
2.5. Иная официальная информация.

Раздел 1. «Правовые акты».
1.1. Устав муниципального образования Клинцовский район –информация отсутствует.
1.2. Правовые акты, принимаемые на местном референдуме–информация отсутствует.
1.3. Решения Клинцовского районного Совета народных депутатов.
1.3.1.

Российская Федерация
КЛИНЦОВСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
Брянской области

РЕШЕНИЕ

от 19.06.2014г. № 520
г. Клинцы

О назначении выборов депутатов
Клинцовского районного Совета
народных депутатов пятого созыва

На основании ст. 10 Федерального Закона «Об основных гарантиях избирательных прав и права на участие в референдуме граждан Российской Федерации» № 67-ФЗ от 12.06.2002 г., ст. 5, ст.38 Закона Брянской области «О выборах депутатов представительных органов муниципальных образований в Брянской области» № 54-З от 26 июня 2008 г., ст.14 Устава Клинцовского района Клинцовский районный Совет народных депутатов

РЕШИЛ:

1.Назначить 14 сентября 2014 года выборы депутатов Клинцовского районного Совета народных депутатов пятого созыва.

2. Расходы, связанные с подготовкой и проведением выборов депутатов Клинцовского районного Совета народных депутатов пятого созыва, обеспечением деятельности избирательных комиссий в течение срока их полномочий, производить за счет средств, выделенных на эти цели из Клинцовского районного бюджета.

3.Главе администрации Клинцовского района (Савченко В.И.) финансирование указанных расходов осуществить согласно утвержденной бюджетной росписи администрации Клинцовского района, но не позднее чем в 10-дневный срок со дня публикации настоящего решения.

4.Опубликовать данное решение Клинцовского районного Совета народных депутатов в срок до 24.06.2014года в Клинцовской объединенной газете «Труд», в периодическом печатном средстве массовой информации «Вестник Клинцовского района» и на официальном сайте klinrai.ru.

5.Контроль за исполнением настоящего решения возложить на заместителя главы Клинцовского района (Т.И.Киселеву)

Глава Клинцовского района В.И. Холуев

1.3.2.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Брянская область
КЛИНЦОВСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ

РЕШЕНИЕ

от19 июня 2014 года № 521
г. Клинцы

«О внесении изменений в решение Клинцовского районного Совета народных депутатов от 16.05.2013г. № 429
«Об оплате труда выборных должностных лиц, осуществляющих свои полномочия на постоянной основе и муниципальных служащих Клинцовского района»»

В связи с необходимостью упорядочения выплат материальной помощи и единовременной выплаты к отпуску выборных должностных лиц местного самоуправления, осуществляющих свои полномочия на постоянной основе, муниципальных служащих Клинцовский районный Совет народных депутатов

РЕШИЛ:

1. Внести изменения в решение Клинцовского районного Совета народных депутатов от 16 мая 2013 года № 429 «Об оплате труда выборных должностных лиц, осуществляющих свои полномочия на постоянной основе и муниципальных служащих Клинцовского района», дополнив Положение о размерах и порядке единовременной выплаты при предоставлении ежегодного оплачиваемого отпуска и материальной помощи пунктом 8 следующего содержания:
«8. Для расчета материальной помощи и единовременной выплаты в размерах, установленных пунктами 1., 2. настоящего положения применяется размер должностного оклада, установленный работнику на день принятия решения о выплате.
Если в расчетном периоде работник работал на условиях неполного рабочего времени, то для расчета материальной помощи и единовременной выплаты применяется должностной оклад в размере, установленном на момент принятия решения о выплате, уменьшенный за этот период, пропорционально фактически отработанному времени.»

Если в расчетном периоде изменялась нагрузка, то при расчете учитывается фактическая нагрузка в этом периоде»

2. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования в Вестнике Клинцовского района.

Глава Клинцовского района В.И. Холуёв

1.3.3.

Российская Федерация
КЛИНЦОВСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ
Брянской области

РЕШЕНИЕ

от 19 июня 2014 года № 522
г. Клинцы

О внесении дополнений в решение Клинцовского районного Совета народных депутатов от 05.12.2013 г. № 471 «О создании муниципального дорожного фонда Клинцовского района

В целях финансового обеспечения дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог местного значения вне границ населенных пунктов в границах муниципального района, в соответствии с пунктом 5 статьи 179.4 Бюджетного кодекса Российской Федерации, пунктом 5 части 1 статьи 15 Федерального закона от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом Клинцовского района, Клинцовский районный Совет народных депутатов

РЕШИЛ:

1. Внести дополнение в решение Клинцовского районного совета народных депутатов от 05.12.2013 № 471, а именно, в приложении № 1 «Порядок формирования и использования бюджетных ассигнований муниципального дорожного фонда Клинцовского района» пункт 3.3. дополнить подпунктом 3.3.4.:

«3.3.4. содержание и ремонт условных знаков, обозначающих въезд в Клинцовский район».

2. Настоящее решение вступает в силу со дня подписания.

3. Решение подлежит опубликованию в «Вестнике Клинцовского района».

Глава Клинцовского района В.И.Холуев

1.3.4.

Российская Федерация

КЛИНЦОВСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ

Брянская область

РЕШЕНИЕ

От 19 июня 2014 г. № 524

г. Клинцы

О внесении изменений в решение Клинцовского районного Совета народных депутатов от 20 сентября 2007 года № 383 «О порядке составления, рассмотрения и утверждения Клинцовского районного бюджета, а также порядке представления рассмотрения и утверждения отчетности об исполнении бюджета и его внешней проверки»

В соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации, Клинцовский районный Совет народных депутатов

РЕШИЛ:

Внести в решение Клинцовского районного Совета народных депутатов от 20 сентября 2007 года № 383 № «О порядке составления, рассмотрения и утверждения Клинцовского районного бюджета, а также порядке представления рассмотрения и утверждения отчетности об исполнении бюджета и его внешней проверки» следующие изменения:

1. В разделе 1 части 2:

1.1 подпункты 1), 2), 4), 5), 7), 15) пункта 3 изложить в редакции:

«1) перечень главных администраторов доходов бюджета, закрепляемые за ними виды (подвиды) доходов бюджета;

2) перечень главных администраторов источников финансирования дефицита бюджета, перечень статей и видов источников финансирования дефицита бюджета;

4) общий объём доходов бюджета, общий объем налоговых и неналоговых доходов бюджета на очередной финансовый год (очередной финансовый год и плановый период);

5) перечень разделов, подразделов, целевых статей (муниципальных программ и непрограммных направлений деятельности), групп (групп и подгрупп) видов расходов бюджета в составе ведомственной структуры расходов;

7) ведомственная структура расходов бюджета на очередной финансовый год (очередной финансовый год и плановый период);

15) программа муниципальных внутренних заимствований на очередной финансовый год (очередной финансовый год и плановый период), программа муниципальных гарантий в валюте Российской Федерации на очередной финансовый год (очередной финансовый год и плановый период);»;

1.2 пункт 3 дополнить подпунктами 17), 18), 19) следующего содержания:

«17) бюджетные инвестиции, планируемые к предоставлению юридическим лицам, не являющимся муниципальными учреждениями и муниципальными унитарными предприятиями (за исключением бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства и (или) на приобретение объектов недвижимого имущества за счет средств районного бюджета), с указанием юридического лица, объема и цели предоставляемых бюджетных инвестиций (в качестве отдельного приложения к решению о бюджете);

18) размер резервного фонда администрации Клинцовского района;

19) иные показатели бюджета, установленные Бюджетным кодексом Российской Федерации.»;

1.3 дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. Решением о бюджете может быть предусмотрено использование доходов бюджета по отдельным видам (подвидам) неналоговых

доходов, предлагаемых к введению (отражению в бюджете) начиная с очередного финансового года, на цели, установленные решением о бюджете, сверх соответствующих бюджетных ассигнований и (или) общего объёма расходов бюджета.»;

1.4 пункт 6 изложить в редакции:

«6. В случае, если в очередном финансовом году и плановом периоде общий объем расходов недостаточен для финансового обеспечения установленных нормативными правовыми актами Клинцовского района расходных обязательств, администрация Клинцовского района вносит в Клинцовский районный Совет народных депутатов проект решения Клинцовского районного Совета народных депутатов об изменении сроков вступления в силу (приостановлении действия) в очередном финансовом году и плановом периоде отдельных положений решений Клинцовского района, не обеспеченных источниками финансирования в очередном финансовом году и (или) плановом периоде.»;

1.5 пункт 7 исключить;

1.6 пункт 8 изложить в редакции:

«8. При утверждении бюджета устанавливаются цели, на которые может быть предоставлен бюджетный кредит, условия и порядок предоставления бюджетных кредитов, бюджетные ассигнования для их предоставления на срок в пределах финансового года и на срок, выходящий за пределы финансового года, а также ограничения по получателям (заемщикам) бюджетных кредитов.»;

1.7 пункт 10 изложить в редакции:

«10. Бюджетные ассигнования на осуществление бюджетных инвестиций и предоставление бюджетным и автономным учреждениям, муниципальным унитарным предприятиям субсидий на осуществление капитальных вложений в объекты муниципальной собственности, софинансирование капитальных вложений в которые осуществляется за счет межбюджетных субсидий из областного бюджета, утверждаются в качестве отдельного приложения к решению о бюджете раздельно по каждому объекту.».

2. В пункте 1 части 3 раздела 1:

2.1 подпункт 6) изложить в редакции:

«6) верхний предел муниципального внутреннего долга на 1 января года, следующего за очередным финансовым годом и каждым годом планового периода;»;

2.2 подпункт 11) изложить в редакции:

«11) проекты нормативных правовых актов об утверждении муниципальных программ, реализация которых начинается в очередном финансовом году, проекты нормативных правовых актов о внесении изменений в действующие муниципальные программы;»;

2.3 дополнить подпунктом 14) следующего содержания:

«14) проект прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества на очередной финансовый год и плановый период.

В случае, если решение о бюджете не содержит приложение с распределением бюджетных ассигнований по разделам и подразделам классификации расходов бюджетов, приложение с распределением бюджетных ассигнований по разделам и подразделам классификации расходов бюджетов включается в состав приложений к пояснительной записке к проекту решения о бюджете.».

3 В пункте 5 части 9 раздела 3 слова «на основании результатов» заменить словами «с учетом данных», слова «главных администраторов средств районного бюджета» заменить словами «главных администраторов бюджетных средств».

4 . Часть 10 раздела 3 изложить в следующей редакции:

«10. Представление годового отчёта об исполнении районного бюджета

1. Годовой отчет об исполнении районного бюджета представляется Администрацией Клинцовского района в Клинцовский районный Совет народных депутатов не позднее 1 мая текущего года.

Годовой отчет об исполнении районного бюджета должен содержать плановые и фактические данные об исполнении бюджета по доходам, расходам и источникам финансирования дефицита районного бюджета в соответствии с бюджетной классификацией Российской Федерации в части, относящейся к районного бюджету.

2. Одновременно с годовым отчетом об исполнении районного бюджета представляются:

проект решения Клинцовского районного Совета народных депутатов об исполнении районного бюджета за отчетный финансовый год;

бюджетная отчетность финансового отдела администрации Клинцовского района, как органа, организующего исполнение районного бюджета, об исполнении районного бюджета по составу и содержанию в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Министерства финансов Российской Федерации;

бюджетная отчетность об исполнении консолидированного бюджета Клинцовского района по составу и содержанию в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Министерства финансов Российской Федерации, разъяснениями Федерального казначейства;

пояснительная записка;

отчеты об исполнении приложений к решению Клинцовского районного Совета народных депутатов о районном бюджете за отчетный финансовый год;

отчет об использовании бюджетных ассигнований резервного фонда администрации Клинцовского района;

отчет о состоянии муниципального внутреннего долга по состоянию на начало и конец отчетного финансового года;

отчет о предоставлении и погашении бюджетных кредитов из районного бюджета;

информация о предоставлении межбюджетных трансфертов из районного бюджета бюджетам муниципальных образований за отчетный финансовый год;

иная отчетность, предусмотренная бюджетным законодательством Российской Федерации.

3. По годовому отчету об исполнении районного бюджета проводятся публичные слушания.

Проведение публичных слушаний осуществляется в электронной форме и предполагает размещение годового отчета об исполнении районного бюджета в электронном виде на официальном сайте администрации Клинцовского района по адресу: www.klinrai.ru в сети Интернет (далее – официальный сайт) с предоставлением участникам публичных слушаний возможности изложить свои замечания, предложения и вопросы по годовому отчету об исполнении районного бюджета и получить на них ответ.

Администрация Клинцовского района опубликовывает извещение о проведении публичных слушаний в электронной форме по годовому отчету об исполнении районного бюджета в средствах массовой информации в течение 10 дней со дня внесения годового отчета об исполнении районного бюджета в Клинцовский районный Совет народных депутатов.

Извещение о проведении публичных слушаний должно содержать электронный адрес официального сайта, наименование разделов официального сайта для размещения годового отчета и для размещения обращений граждан, почтовый адрес финансового отдела администрации Клинцовского района, дату проведения публичных слушаний в электронной форме, иную необходимую информацию.

Финансовый отдел администрации Клинцовского района осуществляет опубликование годового отчета об исполнении районного бюджета и извещения о проведении публичных слушаний в электронной форме на официальном сайте не позднее следующего рабочего дня после дня внесения годового отчета об исполнении районного бюджета в Клинцовский районный Совет народных депутатов. Одновременно с годовым отчетом об исполнении районного бюджета на официальном сайте осуществляется публикация бюджета для граждан, составленного на основе проекта решения об исполнении районного бюджета за отчетный финансовый год.

Публичные слушания в электронной форме проводятся в течение 5 рабочих дней. Участниками публичных слушаний могут быть граждане, проживающие на территории района и обладающие активным избирательным правом.

Участники публичных слушаний, проводимых в электронной форме, представляют замечания, предложения и вопросы по годовому отчету об исполнении районного бюджета в электронном виде на официальном сайте в разделе для размещения обращений граждан. Участники публичных слушаний вправе представить замечания, предложения и вопросы по годовому отчету об исполнении районного бюджета в письменном виде на почтовый адрес финансового отдела администрации Клинцовского района.

Ответы на замечания, предложения, вопросы готовятся финансовым отделом администрации Клинцовского района во взаимодействии с органами местного самоуправления Клинцовского района, к компетенции которых относятся поступившие замечания, предложения, вопросы.

Ответ на поступившее электронное сообщение направляется на адрес электронной почты, указанный в обращении участника публичных слушаний в срок, установленный для проведения публичных слушаний. Ответ на поступившее письменное обращение или на электронное обращение, требующее дополнительного изучения, направляется участнику публичных слушаний в письменной форме в установленный законодательством срок.

По результатам рассмотрения замечаний, предложений и вопросов финансовым отделом администрации Клинцовского района оформляется итоговый документ публичных слушаний, который должен содержать высказанные участниками публичных слушаний замечания, предложения, вопросы, а также результат их рассмотрения органами местного самоуправления Клинцовского района.

Итоговый документ размещается на официальном сайте и направляется финансовым отделом администрации Клинцовского района в Клинцовский районный Совет народных депутатов не позднее 5 рабочих дней со дня окончания публичных слушаний в электронной форме».

5. В абзаце втором пункта 2 части 11 раздела 3 слова «объёма доходов» заменить словами «общего объема доходов».

6. в пункте 4 части 12 раздела 3 слова «о принятии либо отклонении проекта решения» заменить словами «об утверждении либо отклонении решения».

7. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования на официальном сайте по адресу: www.klinrai.ru. В разделе: Бюджет и финансы/ Нормативные правовые акты по бюджетному процессу /2014год/ и «Вестнике Клинцовского района».

Глава Клинцовского района В.И.Холуев

1.3.5.

Российская Федерация
КЛИНЦОВСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ
Брянской области

РЕШЕНИЕ

от 19 июня 2014года № 525
г. Клинцы

Об утверждении правил землепользования и застройки
сельских поселений Клинцовского района.

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Клинцовского района, Положением о проведении публичных слушаний в муниципальном образовании Клинцовский район, утвержденным решением Клинцовского районного Совета народных депутатов от 20 апреля 2006 г. №200, в целях создания условий для устойчивого развития муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, созданий условий для планировки территории муниципального образования, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства и создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков, и объектов капитального строительства, а также с учетом результатов публичных слушаний, Клинцовский районный Совет народных депутатов

РЕШИЛ:

Утвердить:
- Правила землепользования и застройки Коржовоголубовского сельского поселения

(приложение 1);
- Правила землепользования и застройки Рожновского сельского поселения (приложение 2);
- Правила землепользования и застройки Смолевичского сельского поселения (приложение 3);
- Правила землепользования и застройки Смотровобудского сельского поселения (приложение 4);
- Правила землепользования и застройки Лопатенского сельского поселения (приложение 5);
- Правила землепользования и застройки Медведовского сельского поселения (приложение 6);
- Правила землепользования и застройки Великотопальского сельского поселения (приложение 7);

- Правила землепользования и застройки Гулевского сельского поселения (приложение 8).

Опубликовать настоящее решение в периодическом печатном средстве массовой информации «Вестник Клинцовского района» и в газете «Труд».

Разместить настоящее решение и Правила землепользования и застройки сельских поселений Клинцовского района в сети Интернет на официальном сайте администрации Клинцовского района.

Настоящее решение вступает в силу со дня опубликования.

Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

Глава Клинцовского района В.И. Холуев

Приложение 1

Федеральное государственное унитарное предприятие

Северо-Западный региональный производственный центр

геоинформации и маркшейдерии

Центр «Севзапгеоинформ»

Заказчик: Администрация Клинцовского района Брянской области

Муниципальный контракт: № 55 от 10.02.2011г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Коржовоголубовского сельского поселения

Клинцовского муниципального района

Брянской области

Санкт-Петербург

2011

Федеральное государственное унитарное предприятие

Северо-Западный региональный производственный центр

геоинформации и маркшейдерии

Центр «Севзапгеоинформ»

Заказчик: **Администрация Клинцовского района Брянской области**

Муниципальный контракт: № 55 от 10.02.2011г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Коржовоголубовского сельского поселения

Клинцовского муниципального района

Брянской области

Генеральный директор Д. М. Петров

Главный инженер проекта,

начальник отдела проектирования В. А. Котлярова

Санкт-Петербург

2011

Авторский коллектив:

№ п/п	Должность	Ф.И.О.
1.	Начальник отдела проектирования, главный инженер проекта	В.А.Котлярова
2.	Главный архитектор проекта	Т.А. Шатаева
3.	Главный архитектор проекта	А.В. Слесарева
4.	Главный инженер проекта	А.В. Половников
5.	Главный инженер проекта	Е.В. Александрова

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕАМБУЛА ... 11

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ... 12

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах ... 12
Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки. ... 13
Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Коржовоголубовского сельского поселения и документацией по планировке территории. ... 13
Статья 4. Застройщики. Заказчики ... 13
Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки. ... 14
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке. ... 15

ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ... 16

Статья 7. Порядок установления территориальных зон. ... 16
Статья 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования ... 16
Статья 9. Карта градостроительного зонирования ... 18
Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов. ... 18
Статья 11. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. ... 19
Статья 12. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков. ... 20
Статья 13. Градостроительные регламенты. Жилые зоны ... 20
Статья 14. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны ... 22
Статья 16. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны ... 25
Статья 17. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры ... 25
Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры ... 26
Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения ... 27
Статья 20. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения ... 29
Статья 21. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения ... 31
объекты пожарной охраны. ... 32
Статья 22. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства ... 32

ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД. ... 37

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства ... 37
Статья 24. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Коржовоголубовского сельского поселения ... 37
Статья 25. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд ... 38
Статья 26. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Коржовоголубовского сельского поселения. ... 38

ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ ... 39

Статья 27. Общие положения о планировке территории ... 39
Статья 28. Подготовка документации по планировке территории ... 40

ГЛАВА 5. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ... 41

Статья 29. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 42
Статья 30. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 42
Статья 31. Проектная документация 43
Статья 32. Разрешение на строительство 43
Статья 33. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 43
Статья 34. Строительный контроль и государственный строительный надзор 44

ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ 44

Статья 35. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Коржовоголубовского сельского поселения 44

ГЛАВА 8. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ 46

Статья 36. Задачи муниципального земельного контроля 46
Статья 37. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля 47
Статья 38. Последствия выявления нарушения использования земельного участка 48

ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 48

Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки 48
Статья 40. Ответственность за нарушение настоящих Правил 50
Статья 41. Вступление в силу настоящих Правил 50

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Карта градостроительного зонирования Коржовоголубовского сельского поселения, М 1:10 000
2. Карта зон с особыми условиями использования территории, М 1:10 000.

ПРЕАМБУЛА

Правила землепользования и застройки муниципального образования Коржовоголубовского сельского поселения (далее также – Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым документом муниципального образования Коржовоголубовское сельское поселение, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Брянской области и Коржовоголубовского сельского поселения.

Правила застройки разработаны по заказу администрации Клинцовского района в соответствии с муниципальным контрактом № 55 от 10.02.2011г на основе Генерального плана Коржовоголубовского сельского поселения, выполненного Центром «Севзапгеоинформ» в 2012г.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Коржовоголубовского сельского поселения – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Коржовоголубовского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного и природного наследия;

- создание условий для планировки территории Коржовоголубовского сельского поселения;

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

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

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

- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

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

- подготовка документации по планировке территории;

- внесение изменений в настоящие Правила;

- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- разработка, согласование и утверждение проектной документации;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации и муниципальных нужд;

- контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

- обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

- внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путём его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

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

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления Коржовоголубовского сельского поселения и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Брянской области и нормативно-правовыми актами Коржовоголубовского сельского поселения.

3. Нормативные и индивидуальные правовые акты Коржовоголубовского сельского поселения в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Коржовоголубовского сельского поселения и документацией по планировке территории.

1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана Коржовоголубовского сельского поселения и не должны ему противоречить. Допускается конкретизация положений Генерального плана, но с обязательным учётом принципиального функционального назначения территории.

В случае внесения изменений в Генеральный план Коржовоголубовского сельского поселения, соответствующие изменения вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана Коржовоголубовского сельского поселения, Правил застройки и не должна им противоречить.

Статья 4. Застройщики. Заказчики

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

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

3. Застройщики имеют право:

– осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;

– утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

- в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед Коржовоголубовской сельской администрацией об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

– обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

– осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Застройщики обязаны:

– соблюдать требования градостроительных регламентов;

– использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

– безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных ч.18 ст.52 Градостроительного кодекса РФ;

– исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

5. Заказчик – физическое или юридическое лицо, выполняющее инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании договора с застройщиком или уполномоченное застройщиком на выполнение инженерных изысканий.

6. Заказчики:

- выполняют инженерные изыскания на основании договора с застройщиком;

- привлекают на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;

- составляют задание на подготовку проектной документации; утверждают проектную документацию;

- направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);

- реализуют иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

7. Допускается совмещение функций заказчика и застройщика.

Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям представительного органа местного самоуправления – Коржовоголубовского сельского Совета народных депутатов в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Правил землепользования и застройки и изменений к ним;

- определение источников и порядка финансирования мероприятий по осуществлению муниципального земельного контроля;

- осуществление контроля за деятельностью Коржовоголубовской сельской администрации по осуществлению муниципального контроля.

2. К полномочиям Главы муниципального образования Коржовоголубовское сельское поселение в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решений о назначении публичных слушаний.

3. К полномочиям Коржовоголубовской сельской администрации в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;

- руководство Комиссией по землепользованию и застройке.

- утверждение документации по планировке территории;

- утверждение заключений по результатам публичных слушаний;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

-обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);

- организация и проведение публичных слушаний;

- формирование земельных участков как объектов недвижимости;

- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель в соответствии с Положением о муниципальном земельном контроле.

- изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

- подготовка изменений в Правила застройки и внесение их на утверждение в представительный орган местного самоуправления.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке.

1. Комиссия по землепользованию и застройке Коржовоголубовского сельского поселения (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым Главой администрации Коржовоголубовского сельского поселения. Комиссия является рекомендательно-совещательным органом при Главе администрации Коржовоголубовского сельского поселения.

3.Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьёй 35 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 29 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 30 настоящих Правил;

- готовит рекомендации Главе Коржовоголубовской сельской администрации о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном статьёй 39 настоящих Правил;

- осуществляет другие полномочия.

ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 7. Порядок установления территориальных зон.

1. Территориальные зоны установлены с учётом:

1) определённых Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом Коржовоголубовского сельского поселения;

3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории Коржовоголубовского сельского поселения;

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

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

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) красным линиям;

2) магистралям, улицам, проездам (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

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

Статья 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. Жилые зоны

Зона ТЖ-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона ТЖ-2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами

2. Общественно-деловые зоны

Зона ТОД-1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения с включением жилой застройки

Зона ТОД-2 – зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

3. Зоны инженерной инфраструктуры

Зона ТИ-1 – зона инженерной инфраструктуры

4. Зоны транспортной инфраструктуры

Зона ТТ-1 – зона автомобильного транспорта и объектов транспортной инфраструктуры

Зона ТТ-2 – зона отвода железной дороги

Зона ТТ-4 – зона размещения гаражей и хозяйственных построек

5. Зоны сельскохозяйственного назначения

Зона ТС-1 – зона сельскохозяйственных угодий

Зона ТС-2 – зона размещения сельскохозяйственных предприятий

Зона ТС-3 – зона размещения садоводств и иных дачных, садоводческих и огороднических некоммерческих объединений

6. Зоны рекреационного назначения

Зона ТР-2 – зона зеленых насаждения общего пользования

Зона ТР-3 – зона объектов спортивного и культурно-массового назначения

Зона ТР-4 – зона размещения объектов санаторно-курортного назначения

Зона ТР-5 – зона объектов рыболовецких хозяйств

7. Зоны специального назначения

Зона ТСН-1 – зона размещения кладбищ

Зона ТЗСО – зона озеленения специального назначения

Зона ТИСН – зона иного специального назначения

8. Коммунально-складские зоны

Зона ТКС – коммунально-складская зона

Статья 9. Карта градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования (приложение 1) выполнена на основании Генерального плана Коржовоголубовского сельского поселения на всю территорию муниципального образования. На Карте градостроительного зонирования показаны границы территориальных зон.

2. На Карте зон с особыми условиями использования территории (приложение 2) показаны границы зон с особыми условиями использования: нормативные санитарно-защитные зоны от объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду; водоохранные зоны, зоны санитарной охраны артезианских скважин; зоны минимальных расстояний от газопроводных сетей; охранные зоны инженерных сетей. Каждая зона с особыми условиями использования содержит дополнительные ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости.

Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов.

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Коржовоголубовского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

2) занятые линейными объектами;

3) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной

власти, уполномоченными органами исполнительной власти Брянской области или уполномоченными органами местного самоуправления Коржовоголубовского сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

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

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

9. В случае если использование указанных в части 7 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

10. Если земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в зоны, выделенные на нескольких картах, то к этим участкам и объектам суммарно применяются требования ст. 12-20 настоящих Правил. Разрешенным считается такое использование, которое соответствует не только градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости (ст.12 настоящих Правил), но и ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (ст. 16-20 настоящих Правил), строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.

Статья 11. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 13-21 настоящих Правил установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления Коржовоголубовского сельского поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления Коржовоголубовского сельского поселения, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

5. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно с учётом результатов публичных слушаний по каждому из таких видов.

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 29 настоящих Правил.

Статья 12. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков.

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

2. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

3. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

4. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области, зон с особыми условиями использования территории.

Статья 13. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

1. ТЖ-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- личное подсобное хозяйство;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- объекты торговли общей площадью не более 150 кв.м;
- предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв.м;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты бытового обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- аптеки;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;
- сады, огороды, палисадники;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- теплицы, оранжереи;
- хозяйственные постройки;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;

- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- объекты для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;
- предприятия автосервиса;
- объекты пожарной охраны;
- коммунально-складские объекты IV-V классов опасности (пекарни, швейные мастерские и т.д.);
- административные здания.

Предельные размеры и параметры:

1. В соответствии с решением Клинцовского районного Совета депутатов №254 от 06.06.2003 года:

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства Клинцовского района:

Для ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,5 га

Для индивидуального жилищного строительства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,15 га

2. Максимальный процент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

3. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

- от индивидуального, блокированного дома – 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

- от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м;

- от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4 м;
- от стволов деревьев:

  - высокорослых (высотой свыше 5 м) – 4 м;

  - среднерослых (высотой 4-5 м) – 2 м;

- от кустарника – 1 м.

Расстояние от туалета до стен соседнего дома следует принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

4. На территории сельского населенного пункта жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

В районах индивидуальной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями.

5. Характер ограждения земельных участков рекомендуется принимать следующий:

- со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте.

- на границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте.

2. ТЖ-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный, в том числе с приквартирными земельными участками;
- блокированные жилые дома высотой до 3 этажей включительно, в том числе с приквартирными земельными участками;
- аптеки;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты торговли общей площадью не более 200 кв.м.;
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв.м;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
- административные здания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий
- объекты пожарной охраны;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;
- сады, огороды, палисадники;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

Условно разрешенные виды использования:

- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- личное подсобное хозяйство;
- гостиницы;
- общежития;
- коммунально-складские объекты IV-V классов опасности (пекарни, швейные мастерские и т.д.)

Предельные размеры и параметры:

1. В соответствии с решением Клинцовского районного Совета депутатов №254 от 06.06.2003 года:

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства Клинцовского района:

Для ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,5 га

Для индивидуального жилищного строительства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,15 га

2. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – 1000 $м^2$.

3. Максимальная площадь участка для жилых домов определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

3. Максимальный процент застройки территории – 75% от площади земельного участка.

4. Расстояние от жилого дома до красной линии улиц составляет не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Статья 14. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

1. ТОД-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения с включением жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- аптеки;
- банки, отделения банков;
- гостиницы;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- зеленые насаждения, скверы;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые центры;
- общежития;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- объекты культового назначения;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак;

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный, в том числе с приквартирными земельными участками;
- блокированные жилые дома высотой до 3 этажей включительно, в том числе с приквартирными земельными участками;
- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- многоквартирные дома от 5 до 8 этажей, включая мансардный;
- многоквартирные жилые дома с встроено-пристроенными объектами социально-бытового и административного обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования;

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала) для многофункциональной застройки – 1,0; для специализированной общественной застройки – 0,8.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

3. Максимальная и минимальная площадь участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

4. Расстояние от здания до красной линии определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства (рекомендуемый отступ зданий от красных линий составляет 3,0 м).

2. ТОД-2. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- автовокзалы;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- аптеки;
- бани, сауны;
- бары и бильярдные;
- библиотеки;
- гостиницы;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортивные залы и площадки;
- зеленые насаждения, скверы;
- кинотеатры;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые центры;
- многоквартирные жилые дома с первым, вторым нежилым этажами (с размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования);
- молочные кухни;
- музеи, выставочные залы;
- ночные клубы, дискотеки;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты полиции;
- поликлиники, городские больницы;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- рекламные агентства;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- телевизионные и радиостанции;
- туристические агентства;
- учреждения высшего и среднего профессионального образования
- учреждения социальной помощи населению;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- фотосалоны;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- объекты культового назначения;
- школы общеобразовательные, центры дополнительного образования;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- встроенные в здания гаражи и автостоянки, в том числе многоэтажные;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак;

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- общежития;
- рынки открытые и закрытые.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала) для многофункциональной застройки – 1,0; для специализированной общественной застройки – 0,8.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

3. Максимальная и минимальная площадь участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

4. Расстояние от здания до красной линии определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства (рекомендуемый отступ зданий от красных линий составляет 3,0 м).

Статья 16. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны

1. ТКС. Коммунально-складская зона

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты складского назначения различного профиля V класса опасности;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке, стоянки сельскохозяйственной техники;
- объекты пожарной охраны;
- отделения, участковые пункты полиции;
- офисы, конторы, административные службы;
- пожарные части;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки;
- бани, сауны;
- зеленые насаждения, выполняющие специальные (защитные) функции.
- автозаправочные станции;
- ветеринарные станции;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- учреждения высшего и среднего профессионального образования, учебные центры, научно-исследовательские институты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.

2. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются региональными нормативами градостроительного проектирования и проектами планировки территории.

Статья 17. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры

1. ТИ-1. Зона инженерной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- основные водопроводные сооружения;
- насосные станции;
- котельные;
- газораспределительные и газонаполнительные станции;
- канализационные очистные сооружения;
- объекты пожарной охраны;
- объекты энергетики;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- объекты связи.

Вспомогательные виды использования:

- хозяйственные корпуса для обслуживающего персонала;
- парковки для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры.

Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры

1. ТТ-1. Зона автомобильного транспорта и объектов транспортной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- проезжая часть;
- тротуары;
- велосипедные дорожки;
- полосы озеленения;
- искусственные дорожные сооружения;
- остановочные павильоны;
- автозаправочные станции, АГЗС;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
- автовокзалы;
- автотранспортные предприятия;
- автостоянки для хранения легкового транспорта;
- гаражные кооперативы;
- станции технического обслуживания;
- автосервисные и авторемонтные предприятия;
- автобусные и таксомоторные парки;
- автостоянки для хранения грузового транспорта и сельскохозяйственной техники;
- объекты транспортно-логистического назначения (склады, транспортно-логистические терминалы, притрассовые объекты общественно-делового обслуживания).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки;
- переходы надземные и подземные;
- рекламные конструкции.

Условно разрешенные виды использования:

- временные павильоны для торговли и оказанию бытовых услуг населению.

Предельные размеры и параметры:

1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами и региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области

2. ТТ-2. Зона отвода железных дорог

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- железнодорожный вокзал;
- объекты технологического назначения, являющиеся обязательной инфраструктурой железнодорожного транспорта;
- сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления железнодорожным транспортом;
- специальные сооружения и устройства обеспечения противопожарных требований и работы дороги в чрезвычайных

ситуациях;

- станции и узлы;
- устройства и сооружения путевого, пассажирского грузового, локомотивного и вагонного хозяйства;
- предприятия общественного питания;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- аптеки;
- гостевые автостоянки;
- информационные центры, справочные и рекламные агентства;
- медпункты;
- объекты и базы складского назначения соответствующего профиля;
- объекты пожарной охраны;
- предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;
- предприятия и учреждения, необходимые для эксплуатации устройств и объектов железнодорожного транспорта;
- службы оформления заказов и билетов;
- участковые пункты полиции и охраны порядка.

Условно разрешенные виды использования:

- защитные инженерные сооружения.

Предельные размеры и параметры:

1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами и региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области.

3. ТТ-3. Зона размещения гаражей и хозяйственных построек

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- парковки;
- гаражи различного типа;
- хозяйственные постройки населения, сараи;
- переходы надземные и подземные;
- рекламные конструкции.

Условно разрешенные виды использования:

- временные павильоны для торговли и оказанию бытовых услуг населению.

Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения

1. ТС-1. Зона сельскохозяйственных угодий

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- пашни;
- сады фруктовых деревьев и плодово-ягодных кустарников, огороды;
- сенокосы, пастбища;
- лесозащитные насаждения;
- личные подсобные хозяйства;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Условно разрешенные виды использования:

- животноводческие фермы различного профиля;
- растениеводческие фермы;
- производственные и складские предприятия сельского хозяйства;

цеха по переработке сельскохозяйственной продукции.

Предельные размеры и параметры:

1. Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.

2. Предельные размеры земельных участков, предоставляемые гражданам, ведущим личное подсобное хозяйство, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области».

При этом максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, установлен в размере 3 га.

2. ТС-2. Зона размещения сельскохозяйственных предприятий

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
- животноводческие фермы различного профиля;
- птицефабрики;
- растениеводческие фермы;
- производственные и складские предприятия сельского хозяйства;
- цеха по переработке сельскохозяйственной продукции;
- крестьянские (фермерские) хозяйства;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);
- склады сельскохозяйственной продукции, токи, зерносклады.

Вспомогательные виды разрешенного использования:
- административные помещения;
- хозяйственные корпуса;
- гаражи для хранения сельскохозяйственной техники;
- площадки для мусоросборников;
- помещения для охраны;
- противопожарные водоемы.

Условно разрешенные виды использования:
- магазины по продаже производимой продукции;

Предельные размеры и параметры:

1. Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.

2. Предельные размеры таких земельных участков устанавливаются в соответствии с Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и составляют, га:

- максимальный – 200;

- минимальный – 3.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений устанавливается на основании технико-экономического обоснования проекта строительства.

3. ТС-3. Зона размещения садоводств и иных дачных, садоводческих и огороднических некоммерческих объединений

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
- садовые, дачные дома, летние сооружения;
- сады, огороды;
- участковые пункты полиции.
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);
- объекты торговли.

Вспомогательные виды разрешенного использования:
- ветлечебницы без содержания животных;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);

- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
- лесозащитные полосы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- площадки для мусоросборников;
- помещения для охраны садоводств и огородничеств;
- постройки для содержания мелких домашних животных;
- противопожарные водоемы;

Условно разрешенные виды использования:
- открытые гостевые автостоянки;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- пункты оказания первой медицинской помощи.

Предельные размеры и параметры:

1. Параметры земельного участка отдельно стоящего дома, дачи определяется максимальным нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области.

Статья 20. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

1. ТР-2. Зона насаждения общего пользования

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
- парки;
- скверы, аллеи, бульвары;
- зеленые насаждения;
- спортплощадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, бильярдные;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- рекреационные помещения для отдыха;
- предприятия общественного питания;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:
- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- участковые пункты полиции;
- общественные туалеты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- оранжереи;
- объекты пожарной охраны;
- объекты инженерного обеспечения.

Условно разрешенные виды использования:
- хозяйственные корпуса;
- парковки;
- площадки для выгула собак.

Предельные размеры и параметры:

1. Зеленые насаждения – 65-75 % от общей площади участка.

2. Аллеи и дороги – 10-15 % от общей площади участка.

3. Площадки – 8-12 % от общей площади участка.

4. Сооружения – 5-7 % от общей площади участка.

5. Парковки – не более 5% от общей площади участка.

6. Предельные размеры земельных участков определяются проектами планировки территории.

2. ТР-3. Зона объектов спортивного и культурно-массового назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- велотреки;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- общественные туалеты;
- предприятия общественного питания;
- спортзалы, бассейны;
- спортивные школы;
- спортклубы;
- стадионы, спортивные комплексы,
- спортплощадки, теннисные корты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- участковые пункты полиции;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- парковки перед спортивными объектами;
- объекты пожарной охраны;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины;
- открытые автостоянки.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

3. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории, а также в соответствии с нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области.

3. ТР-4. Зона объектов санаторно-курортного назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря;
- детские дома-интернаты;
- тренировочные базы;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные корпуса и здания для обслуживания персонала объектов проживания, отдыха и спорта;
- бани;
- игровые площадки, площадки для национальных игр;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- общественные туалеты;
- объекты инженерного обеспечения.
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;

- площадки для мусоросборников;
- пляжи;
- предприятия общественного питания;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортплощадки;
- спортзалы;
- спасательные станции.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

3. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории, а также в соответствии с нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области.

4. ТР-5. Зона размещения объектов рыболовецких хозяйств

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
- рыболовецкие хозяйства различного профиля;
- цеха по переработке производимой продукции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:
- административные помещения;
- хозяйственные корпуса;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- гаражи для хранения специализированной техники;
- площадки для мусоросборников;
- помещения для охраны;
- противопожарные водоемы.

Условно разрешенные виды использования:
- магазины по продаже производимой продукции;

Предельные размеры и параметры:

1. Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.

2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений устанавливается на основании технико-экономического обоснования проекта строительства.

Статья 21. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

1. ТСН-1. Зона размещения кладбищ

Основные виды разрешенного использования:

- действующие кладбища;
- крематории;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;

– объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды использования:

– мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
– отделения, участковые пункты полиции;
– оранжереи;
– хозяйственные корпуса;
– общественные туалеты;
– парковки.

Условно разрешенные виды использования:

– киоски, лотки, временные павильоны розничной торговли;
– магазины общей площадью до 150 кв.м.

2. ТЗСО. Зона озеленения специального назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

– зеленые насаждения, выполняющие специальные функции по защите населения от воздействия выбросов вредных химических примесей в атмосферный воздух и физического воздействия;
– питомники растений, предназначенных для озеленения санитарно-защитных зон.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– административные здания;
– хозяйственные корпуса;
– предприятия общественного питания;
– объекты инженерного обеспечения.

3. ТИСН. Зона иного специального назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

– специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта);
– территории, на которых устанавливаются режимные требования в соответствии с Законодательством РФ;
– объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
– жилые дома для обслуживающего персонала;
– административные здания;
– объекты торговли и бытового обслуживания;
– военные и режимные объекты;
– объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– конфессиональные объекты;
объекты пожарной охраны.

Статья 22. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны артезианских скважин

1.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

2.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются Режимами использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее – ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

3. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено санитарными нормами и правилами. При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки Коржовоголубовского сельского поселения.

4. Режим ЗСО, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Коржовоголубовского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

5. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по первому поясу:

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2) Не допускается 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.

3) 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. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4) Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

5) Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

6. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму и третьему поясам:

1) Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2) Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5) Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

7. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в части 6 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

– размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

– применение удобрений и ядохимикатов;

– рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

8. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по первому поясу:

1) на территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения.

2) не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

9. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму и третьему поясам ЗСО:

1) Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

2) Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3) Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4) Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5) Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.

6) При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

10. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных в части 9 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

1) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

2) Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

3) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

4) Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

5) Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

6) Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

7) В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, сельских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

11. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

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

2) 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.

12. Ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости и мероприятия на территории округа горно-санитарной охраны месторождения минеральных вод устанавливаются проектом указанного округа.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными Водным кодексом РФ.

3. В соответствии с указанным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Коржовоголубовского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) 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.

4. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

5. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, 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.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Содержание указанного режима определяется санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Коржовоголубовского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

– объектов для проживания людей;

– коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

– спортивных сооружений и парков общего пользования;

– образовательных и детских учреждений;

– лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

– предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

– предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

2) на территории СЗЗ допускается размещать:

– сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

– предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;

– пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

– нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, 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, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;

– новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия.

3) санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади; для предприятий II и III класса – не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более – не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть осуществлена их градостроительная подготовка. Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

– без предварительного согласования мест размещения объектов;

– с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в Коржовоголубовском сельском поселении в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

4. Предварительное согласование места размещения объекта проводится во всех остальных случаях, не указанных в части 3 настоящей статьи.

5. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется с учётом частей 6,7 настоящей статьи. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства.

6. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории – элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);

- подготовки землеустроительной документации;

- определения технических условий и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

- выноса границ земельного участка в натуру.

7. Формирование земельного участка производится за счёт средств администрации Коржовоголубовского сельского поселения, либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

В случае если заинтересованное лицо, за счёт средств которого была произведена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства, данному лицу компенсируются расходы на такую подготовку администрацией за счёт победителя торгов.

8. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

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

- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в муниципальной собственности Коржовоголубовского сельского поселения.

Статья 24. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Коржовоголубовского сельского поселения

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд Коржовоголубовского сельского поселения осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

2) размещением следующих объектов муниципального значения Коржовоголубовского сельского поселения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

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

– автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах Коржовоголубовского сельского поселения;

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности Коржовоголубовского сельского поселения, в случаях, установленных законами Брянской области.

2. Установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

Статья 25. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд Коржовоголубовского сельского поселения, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления Коржовоголубовского сельского поселения уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества с учётом рыночной стоимости, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

6. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета Коржовоголубовского сельского поселения.

7. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Статья 26. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Коржовоголубовского сельского поселения.

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Коржовоголубовского сельского поселения осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 24 настоящих Правил, а земель, находящихся в муниципальной собственности Коржовоголубовского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения Коржовоголубовского сельского поселения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, организацией пруда или обводнённого карьера.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом Коржовоголубовского сельского поселения, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд Коржовоголубовского сельского поселения могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности Коржовоголубовского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

Статья 27. Общие положения о планировке территории

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

– проектов планировки как отдельных документов;

– проектов планировки с проектами межевания в их составе;

– проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

– проектов межевания как отдельных документов;

– проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

– градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

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

2.1. Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

– границы планировочных элементов территории (районов, микрорайонов, кварта-лов);

– границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

– границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;

– другие границы.

2.2. Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

– границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

– линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

– границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;

– границ зон с особыми условиями использования территории;

– других границ.

2.3. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления Коржовоголубовского сельского поселения в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

- красные линии;

- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

- и другие.

4. Запрещается преобразование застроенных территорий, и осуществление нового строительства без утвержденной документации по планировке территории после вступления в силу Правил землепользования и застройки, кроме объектов, заявления на строительство (включая заявления о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта, в порядке статьи 31 Земельного кодекса РФ) и (или) реконструкцию которых приняты от граждан и (или) юридических лиц до утверждения настоящих Правил.

Статья 28. Подготовка документации по планировке территории

1.Подготовка документации по планировке территории Коржовоголубовского сельского поселения осуществляется на основании Генерального плана Коржовоголубовского сельского поселения, настоящих Правил, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2.Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления Коржовоголубовского сельского поселения, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

3.Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое Коржовоголубовской сельской администрацией.

- заказ на подготовку данной документации;

- задание на разработку документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством РФ. Заказчиком документации по планировке территории является администрация Коржовоголубовского сельского поселения (уполномоченный орган в области архитектуры и градостроительства), либо физическое и юридическое лицо, на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается Коржовоголубовской сельской администрацией.

4.Подготовка документации по планировке территории обеспечивается Коржовоголубовским сельским поселением. Документация по планировке территории утверждается Главой Коржовоголубовского сельского поселения.

5.Сроки подготовки документации по планировке определяются в решении о подготовке данной документации.

6.Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Коржовоголубовского сельского поселения в сети "Интернет".

7.Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию Коржовоголубовского сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Коржовоголубовская сельская администрация по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

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

9. Документация по планировке разрабатывается на конкурсной основе.

10. Коржовоголубовская сельская администрация осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения Коржовоголубовской сельской администрацией разработанной документации по планировке. По результатам проверки Коржовоголубовская сельская администрация направляет документацию по планировке Главе Коржовоголубовского сельского поселения для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. Публичные слушания проводятся в порядке, определённом статьёй 35 настоящих Правил.

12. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления направляет Главе Коржовоголубовского сельского поселения подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава Коржовоголубовского сельского поселения, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке и устанавливает сроки её реализации или об её отклонении и направлении уполномоченного в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

14. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 настоящей статьи.

15. Положения, установленные частями 3-14 настоящей статьи, применяются при подготовке:

1) проектов планировки как отдельных документов;

2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;

3) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

4) проектов межевания как отдельных документов;

5) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.

16. Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится Коржовоголубовской сельской администрацией. Градостроительные планы земельных участков не выставляются на публичные слушания.

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

18. В случае если застройщик обращается в Коржовоголубовскую сельскую администрацию с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, Коржовоголубовская сельская администрация в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

19. Форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением Правительства РФ.

20. Внесение изменений в градостроительные планы производится в порядке, установленном частями 17-19 настоящей статьи.

21. Градостроительные планы земельных участков, утверждённые до введения в силу настоящих Правил, подлежат замене Коржовоголубовской сельской администрацией при совершении обладателями градостроительных планов юридически значимых действий с использованием градостроительных планов.

22. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Брянской области, органы местного самоуправления Коржовоголубовского сельского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

ГЛАВА 5. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 29. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, определённых главой 2 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

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

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 35 настоящих Правил.

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

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций Глава Коржовоголубовской сельской администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

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

7. Форма разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается Коржовоголубовской сельской администрацией.

Статья 30. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

Право на отклонение от предельных параметров имеют также застройщики согласно ч.6 ст.31 настоящих Правил застройки.

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

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

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 35 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о пре-доставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Коржовоголубовской сельской администрации.

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

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

8. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается Коржовоголубовской сельской администрацией.

ГЛАВА 6. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Статья 31. Проектная документация

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

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

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

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

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

Статья 32. Разрешение на строительство

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

2. Разрешение на строительство выдаёт Коржовоголубовская сельская администрация, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Брянской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и областного значений, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Брянской области или органом местного самоуправления Коржовоголубовского сельского поселения в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство установлена постановлением Правительства РФ.

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

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

7. Коржовоголубовская сельская администрация имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

Статья 33. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена постановлением Правительства РФ.

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

Статья 34. Строительный контроль и государственный строительный надзор

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

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

3. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ.

ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Статья 35. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Коржовоголубовского сельского поселения

1. Публичные слушания проводятся в случаях:

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

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

– подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Коржовоголубовского сельского поселения, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;

– подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки Коржовоголубовского сельского поселения;

– установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании решения Главы Коржовоголубовского сельского поселения.

3. Решение Главы Коржовоголубовского сельского поселения о проведении публичных слушаний доводится до населения через средства массовой информации и другими способами.

4. Продолжительность публичных слушаний:

– при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

– при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Коржовоголубовского сельского поселения – от одного до трёх месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

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

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

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

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

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

– день, время, место проведения публичных слушаний;

– присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);

– сущность рассматриваемого вопроса (в соответствии с ч.1 настоящей статьи);

– состав демонстрационных материалов (в том числе графических);

– мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;

– письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;

– результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

– общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

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

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

– день, время, место составления заключения;

– сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;

– указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;

– перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;

– указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;

– срок проведения экспозиции;

– день (дни), время, место проведения публичных слушаний;

– результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

– общие выводы публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно ч.13 настоящей статьи и подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

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

ГЛАВА 8. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ

Статья 36. Задачи муниципального земельного контроля

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

Порядок организации и осуществления муниципального земельного контроля за использованием земель на территории Клинцовского района Брянской области установлен в Административном регламенте по исполнению отделом архитектуры, градостроительства и инфраструктуры администрации Клинцовского района муниципальной функции "Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории Клинцовского района Брянской области, разработанном в целях реализации

Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля".

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории Коржовоголубовского сельского поселения.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

- мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Коржовоголубовского сельского поселения;

- предупреждение нарушений и соблюдение законодательства РФ, Брянской области и правовых актов Коржовоголубовского сельского поселения в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Коржовоголубовского сельского поселения включает в себя:

- учёт, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов;

- анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными и государственными органами в сфере земельных правоотношений на территории Коржовоголубовского сельского поселения;

- учёт, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;

- контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.

Статья 37. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля

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

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

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

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

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

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

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

- участвовать в подготовке предложений об установлении повышенного размера платы за неиспользуемые или используемые не по целевому назначению земельные участки;

- участвовать по необходимости в мероприятиях по планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности во взаимодействии с иными заинтересованными лицами;

- участвовать в подготовке нормативных правовых актов Коржовоголубовского сельского поселения в соответствие с законодательством Российской Федерации и Брянской области;

- вносить предложения о полном или частичном изъятии (выкупе) земельных участков в случаях, предусмотренных земельным, гражданским и иным законодательством;

- принимать меры к устранению и недопущению нарушений земельного законодательства;

- при обнаружении признаков состава административного правонарушения в области земельного законодательства направлять акт проверки и материалы в отношении проверяемого лица в орган государственного земельного контроля.

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

- соблюдать требования законодательства Российской Федерации, Брянской области;

- своевременно и качественно, в соответствии с действующим законодательством, выполнять возложенные на них обязанности.

- предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства;

- проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

Статья 38. Последствия выявления нарушения использования земельного участка

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

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

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

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

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

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

ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Брянской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Брянской области;

3) органами местного самоуправления Клинцовского муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения Клинцовского муниципального района;

4) органами местного самоуправления Коржовоголубовского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Коржовоголубовского сельского поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации Коржовоголубовского сельского поселения.

3. Глава администрации Коржовоголубовского сельского поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила Глава Коржовоголубовской сельской администрации определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

4. Основаниями для рассмотрения Главой Коржовоголубовской сельской администрации вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану Коржовоголубовского сельского поселения, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

5. Глава Коржовоголубовской сельской администрации, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абз.2 ч.3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

6. Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия по вопросам регулирования землепользования и застройки.

7. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение 5 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Коржовоголубовского сельского поселения, схемам территориального планирования Брянской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки Коржовоголубовская сельская администрация направляет проект о внесении изменения в Правила застройки Главе Коржовоголубовской сельской администрации или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава Коржовоголубовской сельской администрации при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием Главой Коржовоголубовской сельской администрации решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 35 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе Коржовоголубовской сельской администрации. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава Коржовоголубовской сельской администрации в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Коржовоголубовский сельский Совет народных депутатов или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается Коржовоголубовским сельским Советом народных депутатов. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Коржовоголубовский сельский Совет народных депутатов по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе Коржовоголубовской сельской администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

16. Внесение изменений в Правила застройки осуществляется по мере поступления предложений, указанных в п.1 настоящей статьи, но не чаще одного раза в шесть месяцев.

17. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.

18. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Брянской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки Коржовоголубовского сельского поселения в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Брянской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

19. Настоящая статья применяется:

1) при внесении изменений в главу 2 настоящих Правил;

2) при внесении изменений в другие Главы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории Коржовоголубовского сельского поселения.

Настоящая статья не применяется:

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

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Брянской области и Уставом Коржовоголубовского сельского поселения при внесении непринципиальных изменений.

Статья 40. Ответственность за нарушение настоящих Правил

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Брянской области.

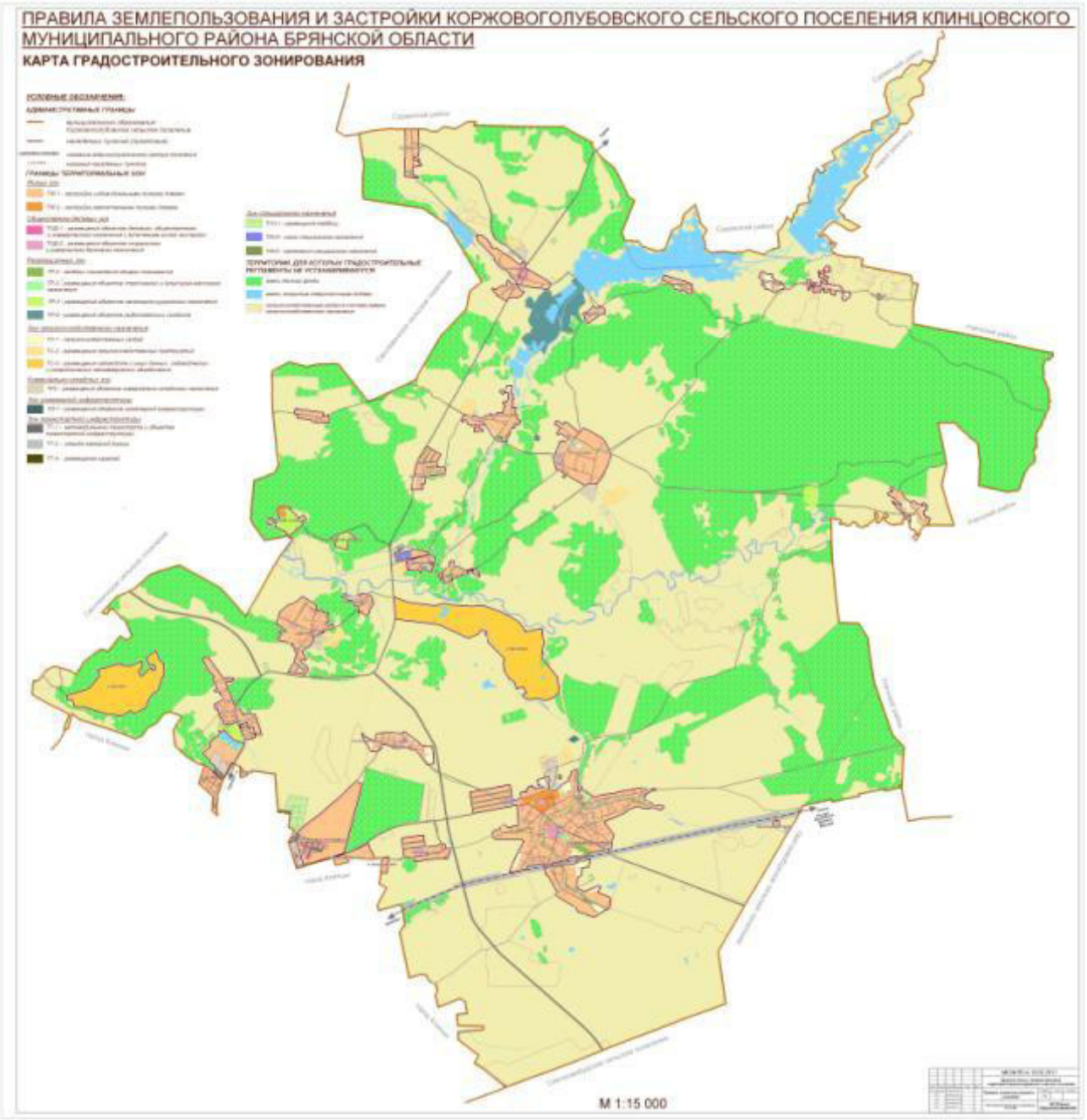
Статья 41. Вступление в силу настоящих Правил

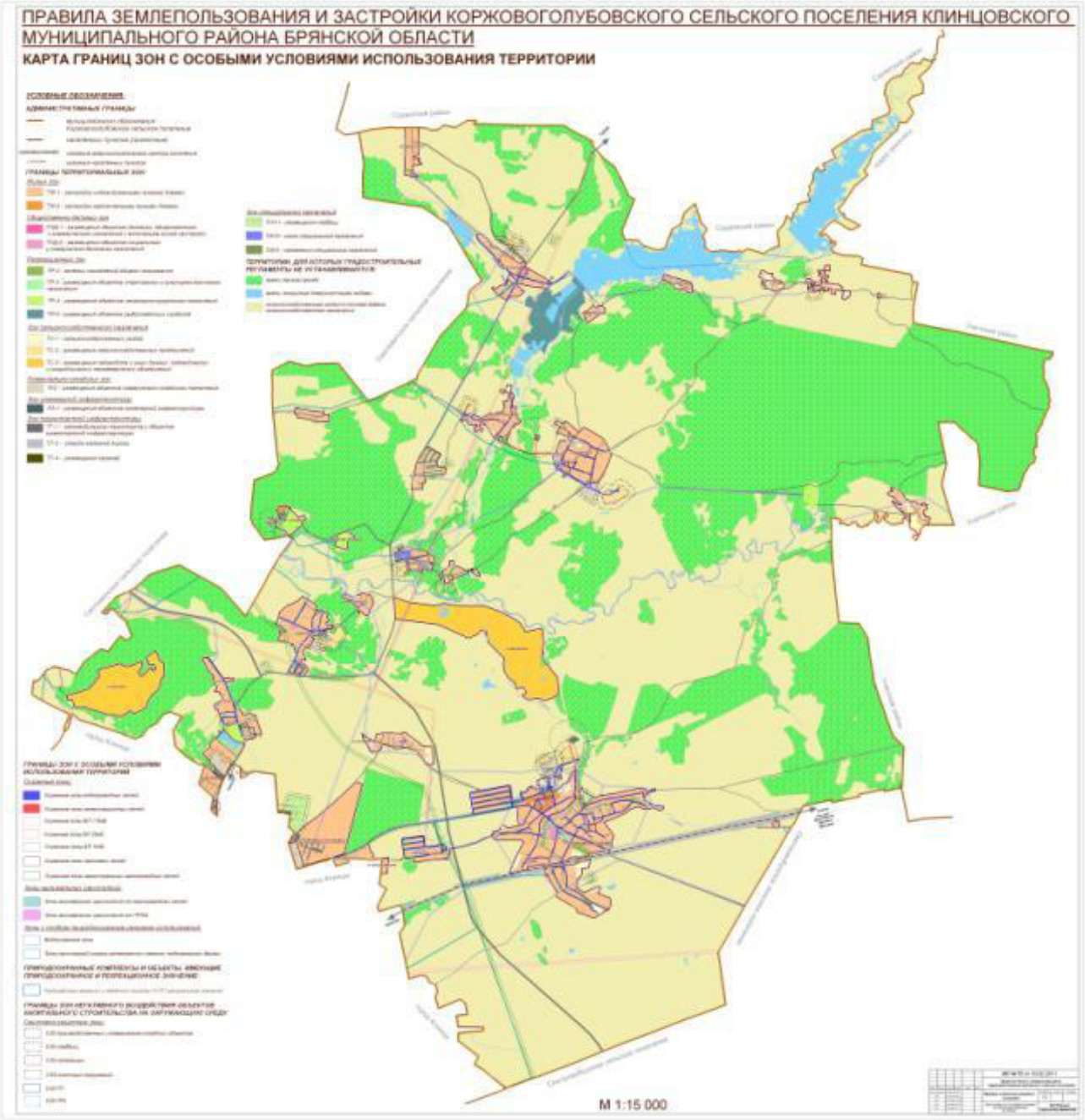
Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.

Приложения.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КОРЖОВОГОЛУБОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КЛИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ





Приложение 2

Федеральное государственное унитарное предприятие

Северо-Западный региональный производственный центр

геоинформации и маркшейдерии

Центр «Севзапгеоинформ»

Заказчик: **Администрация Клинцовского района Брянской области**

Муниципальный контракт: № 55 от 10.02.2011г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Рожновского сельского поселения

Клинцовского муниципального района

Брянской области

Санкт-Петербург

2011

Федеральное государственное унитарное предприятие

Северо-Западный региональный производственный центр

геоинформации и маркшейдерии

Центр «Севзапгеоинформ»

Заказчик: **Администрация Клинцовского района Брянской области**

Муниципальный контракт: № 55 от 10.02.2011г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Рожновского сельского поселения

Клинцовского муниципального района

Брянской области

Генеральный директор Д. М. Петров

Главный инженер проекта,

начальник отдела проектирования В. А. Котлярова

Санкт-Петербург

2011

Авторский коллектив:

№ п/п	Должность	Ф.И.О.
6.	Начальник отдела проектирования, главный инженер проекта	В.А.Котлярова
7.	Главный архитектор проекта	Т.А. Шатаева
8.	Главный архитектор проекта	А.В. Слесарева
9.	Главный инженер проекта	А.В. Половников
10.	Главный инженер проекта	Е.В. Александрова

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕАМБУЛА ... 57

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ... 58

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах ... 58
Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки. ... 58
Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Рожновского сельского поселения и документацией по планировке территории. ... 58
Статья 4. Застройщики. Заказчики ... 59
Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки ... 59
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке. ... 60

ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ... 61

Статья 7. Порядок установления территориальных зон. ... 61
Статья 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования ... 61
Статья 9. Карта градостроительного зонирования ... 62
Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов. ... 62
Статья 11. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. ... 63
Статья 12. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков. ... 64
Статья 13. Градостроительные регламенты. Жилые зоны ... 64
Статья 14. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны ... 65
Статья 16. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны ... 67
Статья 17. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры ... 68
Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры ... 68
Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения ... 69
Статья 20. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения ... 69
Статья 21. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения ... 71
Статья 22. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства ... 72

ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД. ... 76

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства ... 76
Статья 24. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Рожновского сельского поселения ... 77
Статья 25. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд ... 77
Статья 26. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Рожновского сельского поселения. ... 77

ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ ... 78

Статья 27. Общие положения о планировке территории ... 78
Статья 28. Подготовка документации по планировке территории ... 79

ГЛАВА 5. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ... 81

Статья 29. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства ... 81
Статья 30. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства ... 81

Статья 31. Проектная документация 82
Статья 32. Разрешение на строительство 82
Статья 33. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 82
Статья 34. Строительный контроль и государственный строительный надзор 83

ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ 83

Статья 35. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Рожновского сельского поселения 83

ГЛАВА 8. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ 85

Статья 36. Задачи муниципального земельного контроля 85
Статья 37. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля 86
Статья 38. Последствия выявления нарушения использования земельного участка 87

ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 87

Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки 87
Статья 40. Ответственность за нарушение настоящих Правил 89
Статья 41. Вступление в силу настоящих Правил 89

ПРИЛОЖЕНИЯ:

3. Карта градостроительного зонирования Рожновского сельского поселения, М 1:10 000
4. Карта зон с особыми условиями использования территории, М 1:10 000.

ПРЕАМБУЛА

Правила землепользования и застройки муниципального образования Рожновского сельского поселения (далее также – Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым документом муниципального образования Рожновское сельское поселение, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Брянской области и Рожновского сельского поселения.

Правила застройки разработаны по заказу администрации Клинцовского района в соответствии с муниципальным контрактом № 55 от 10.02.2011г на основе Генерального плана Рожновского сельского поселения, выполненного Центром «Севзапгеоинформ» в 2012г.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Рожновского сельского поселения – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Рожновского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного и природного наследия;

- создание условий для планировки территории Рожновского сельского поселения;

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

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

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

- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

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

- подготовка документации по планировке территории;

- внесение изменений в настоящие Правила;

- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- разработка, согласование и утверждение проектной документации;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации и муниципальных нужд;

- контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

- обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

- внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путём его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

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

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления Рожновского сельского поселения и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Брянской области и нормативно-правовыми актами Рожновского сельского поселения.

3. Нормативные и индивидуальные правовые акты Рожновского сельского поселения в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Рожновского сельского поселения и документацией по планировке территории.

1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана Рожновского сельского поселения и не должны ему противоречить. Допускается конкретизация положений Генерального плана, но с обязательным учётом принципиального функционального назначения территории.

В случае внесения изменений в Генеральный план Рожновского сельского поселения, соответствующие изменения вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана Рожновского сельского поселения, Правил застройки и не должна им противоречить.

Статья 4. Застройщики. Заказчики

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

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

3. Застройщики имеют право:

– осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;

– утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

- в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед Рожновской сельской администрацией об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

– обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

– осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Застройщики обязаны:

– соблюдать требования градостроительных регламентов;

– использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

– безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных ч.18 ст.52 Градостроительного кодекса РФ;

– исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

5. Заказчик – физическое или юридическое лицо, выполняющее инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании договора с застройщиком или уполномоченное застройщиком на выполнение инженерных изысканий.

6. Заказчики:

- выполняют инженерные изыскания на основании договора с застройщиком;

- привлекают на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;

- составляют задание на подготовку проектной документации; утверждают проектную документацию;

- направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);

- реализуют иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

7. Допускается совмещение функций заказчика и застройщика.

Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям представительного органа местного самоуправления – Рожновского сельского Совета народных депутатов в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Правил землепользования и застройки и изменений к ним;

- определение источников и порядка финансирования мероприятий по осуществлению муниципального земельного контроля;

- осуществление контроля за деятельностью Рожновской сельской администрации по осуществлению муниципального контроля.

2. К полномочиям Главы муниципального образования Рожновское сельское поселение в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решений о назначении публичных слушаний.

3. К полномочиям Рожновской сельской администрации в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;

- руководство Комиссией по землепользованию и застройке.

- утверждение документации по планировке территории;

- утверждение заключений по результатам публичных слушаний;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

-обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);

- организация и проведение публичных слушаний;

- формирование земельных участков как объектов недвижимости;

- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель в соответствии с Положением о муниципальном земельном контроле.

- изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

- подготовка изменений в Правила застройки и внесение их на утверждение в представительный орган местного самоуправления.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке.

1. Комиссия по землепользованию и застройке Рожновского сельского поселения (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым Главой администрации Рожновского сельского поселения. Комиссия является рекомендательно-совещательным органом при Главе администрации Рожновского сельского поселения.

3.Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьёй 35 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 29 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 30 настоящих Правил;

- готовит рекомендации Главе Рожновской сельской администрации о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном статьёй 39 настоящих Правил;

- осуществляет другие полномочия.

ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 7. Порядок установления территориальных зон.

1. Территориальные зоны установлены с учётом:

1) определённых Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом Рожновского сельского поселения;

3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории Рожновского сельского поселения;

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

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

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) красным линиям;

2) магистралям, улицам, проездам (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

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

Статья 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. Жилые зоны

Зона ТЖ-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами

2. Общественно-деловые зоны

Зона ТОД-1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения с включением жилой застройки

Зона ТОД-2 – зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

3. Зоны инженерной инфраструктуры

Зона ТИ-1 – зона инженерной инфраструктуры

4. Зоны транспортной инфраструктуры

Зона ТТ-1 – зона автомобильного транспорта и объектов транспортной инфраструктуры

5. Зоны сельскохозяйственного назначения

Зона ТС-1 – зона сельскохозяйственных угодий

6. Зоны рекреационного назначения

Зона ТР-2 – зона зеленых насаждения общего пользования

Зона ТР-3 – зона объектов спортивного и культурно-массового назначения

Зона ТР-4 – зона размещения объектов санаторно-курортного назначения

7. Зоны специального назначения

Зона ТСН-1 – зона размещения кладбищ

Зона ТЗСО – зона озеленения специального назначения

8. Коммунально-складские зоны

Зона ТКС – коммунально-складская зона

Статья 9. Карта градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования (приложение 1) выполнена на основании Генерального плана Рожновского сельского поселения на всю территорию муниципального образования. На Карте градостроительного зонирования показаны границы территориальных зон.

2. На Карте зон с особыми условиями использования территории (приложение 2) показаны границы зон с особыми условиями использования: нормативные санитарно-защитные зоны от объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду; водоохранные зоны, зоны санитарной охраны артезианских скважин; зоны минимальных расстояний от газопроводных сетей; охранные зоны инженерных сетей. Каждая зона с особыми условиями использования содержит дополнительные ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости.

Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов.

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Рожновского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

2) занятые линейными объектами;

3) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Брянской области или уполномоченными органами местного самоуправления Рожновского сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

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

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

9. В случае если использование указанных в части 7 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

10. Если земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в зоны, выделенные на нескольких картах, то к этим участкам и объектам суммарно применяются требования ст. 12-20 настоящих Правил. Разрешенным считается такое использование, которое соответствует не только градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости (ст.12 настоящих Правил), но и ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (ст. 16-20 настоящих Правил), строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.

Статья 11. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 13-21 настоящих Правил установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления Рожновского сельского поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления Рожновского сельского поселения, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

5. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно с учётом результатов публичных слушаний по каждому из таких видов.

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 29 настоящих Правил.

Статья 12. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков.

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

6. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

7. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

8. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области, зон с особыми условиями использования территории.

Статья 13. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

1. ТЖ-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- личное подсобное хозяйство;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- объекты торговли общей площадью не более 150 кв.м;
- предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв.м;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты бытового обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- аптеки;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;
- сады, огороды, палисадники;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- теплицы, оранжереи;
- хозяйственные постройки;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- объекты для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;
- предприятия автосервиса;
- объекты пожарной охраны;
- коммунально-складские объекты IV-V классов опасности (пекарни, швейные мастерские и т.д.);
- административные здания.

Предельные размеры и параметры:

1. В соответствии с решением Клинцовского районного Совета депутатов №254 от 06.06.2003 года:

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства Клинцовского района:

Для ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,5 га

Для индивидуального жилищного строительства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,15 га

2. Максимальный процент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

3. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

- от индивидуального, блокированного дома – 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

- от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м;

- от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4 м;
- от стволов деревьев:

- высокорослых (высотой свыше 5 м) – 4 м;

- среднерослых (высотой 4-5 м) – 2 м;

- от кустарника – 1 м.

Расстояние от туалета до стен соседнего дома следует принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

4. На территории сельского населенного пункта жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

В районах индивидуальной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями.

5. Характер ограждения земельных участков рекомендуется принимать следующий:

- со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте.

- на границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте.

Статья 14. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

1. ТОД-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения с включением жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- аптеки;
- банки, отделения банков;
- гостиницы;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- зеленые насаждения, скверы;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;

- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые центры;
- общежития;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- объекты культового назначения;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак;

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный, в том числе с приквартирными земельными участками;
- блокированные жилые дома высотой до 3 этажей включительно, в том числе с приквартирными земельными участками;
- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- многоквартирные дома от 5 до 8 этажей, включая мансардный;
- многоквартирные жилые дома с встроено-пристроенными объектами социально-бытового и административного обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования;

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала) для многофункциональной застройки – 1,0; для специализированной общественной застройки – 0,8.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

3. Максимальная и минимальная площадь участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

4. Расстояние от здания до красной линии определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства (рекомендуемый отступ зданий от красных линий составляет 3,0 м).

2. ТОД-2. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- автовокзалы;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- аптеки;
- бани, сауны;
- бары и бильярдные;
- библиотеки;
- гостиницы;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортивные залы и площадки;
- зеленые насаждения, скверы;
- кинотеатры;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые центры;

– многоквартирные жилые дома с первым, вторым нежилым этажами (с размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования);
– молочные кухни;
– музеи, выставочные залы;
– ночные клубы, дискотеки;
– отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
– отделения, участковые пункты полиции;
– поликлиники, городские больницы;
– пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
– предприятия общественного питания;
– приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
– пункты оказания первой медицинской помощи;
– рекламные агентства;
– суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
– телевизионные и радиостанции;
– туристические агентства;
– учреждения высшего и среднего профессионального образования
– учреждения социальной помощи населению;
– фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
– фотосалоны;
– фельдшерско-акушерские пункты;
– объекты культового назначения;
– школы общеобразовательные, центры дополнительного образования;
– объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– встроенные в здания гаражи и автостоянки, в том числе многоэтажные;
– жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
– общественные туалеты;
– объекты пожарной охраны;
– парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
– площадки для выгула собак;

Условно разрешенные виды использования:

– антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
– общежития;
– рынки открытые и закрытые.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала) для многофункциональной застройки – 1,0; для специализированной общественной застройки – 0,8.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

3. Максимальная и минимальная площадь участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

4. Расстояние от здания до красной линии определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства (рекомендуемый отступ зданий от красных линий составляет 3,0 м).

Статья 16. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны

1. ТКС. Коммунально-складская зона

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
– объекты складского назначения различного профиля V класса опасности;
– станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
– многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке, стоянки сельскохозяйственной техники;

- объекты пожарной охраны;
- отделения, участковые пункты полиции;
- офисы, конторы, административные службы;
- пожарные части;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки;
- бани, сауны;
- зеленые насаждения, выполняющие специальные (защитные) функции.
- автозаправочные станции;
- ветеринарные станции;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- учреждения высшего и среднего профессионального образования, учебные центры, научно-исследовательские институты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.

2. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются региональными нормативами градостроительного проектирования и проектами планировки территории.

Статья 17. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры

1. ТИ-1. Зона инженерной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- основные водопроводные сооружения;
- насосные станции;
- котельные;
- газораспределительные и газонаполнительные станции;
- канализационные очистные сооружения;
- объекты пожарной охраны;
- объекты энергетики;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- объекты связи.

Вспомогательные виды использования:

- хозяйственные корпуса для обслуживающего персонала;
- парковки для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры.

Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры

1. ТТ-1. Зона автомобильного транспорта и объектов транспортной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- проезжая часть;
- тротуары;
- велосипедные дорожки;
- полосы озеленения;
- искусственные дорожные сооружения;
- остановочные павильоны;
- автозаправочные станции, АГЗС;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
- автовокзалы;
- автотранспортные предприятия;

– автостоянки для хранения легкового транспорта;
– гаражные кооперативы;
– станции технического обслуживания;
– автосервисные и авторемонтные предприятия;
– автобусные и таксомоторные парки;
– автостоянки для хранения грузового транспорта и сельскохозяйственной техники;
– объекты транспортно-логистического назначения (склады, транспортно-логистические терминалы, притрассовые объекты общественно-делового обслуживания).

Вспомогательные виды разрешенного использования:
– парковки;
– переходы надземные и подземные;
– рекламные конструкции.

Условно разрешенные виды использования:
– временные павильоны для торговли и оказанию бытовых услуг населению.

Предельные размеры и параметры:

1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами и региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области

Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения

1. ТС-1. Зона сельскохозяйственных угодий

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
– пашни;
– сады фруктовых деревьев и плодово-ягодных кустарников, огороды;
– сенокосы, пастбища;
– лесозащитные насаждения;
– личные подсобные хозяйства;
– объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Условно разрешенные виды использования:

– животноводческие фермы различного профиля;
– растениеводческие фермы;
– производственные и складские предприятия сельского хозяйства;
цеха по переработке сельскохозяйственной продукции.

Предельные размеры и параметры:

1. Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.

2. Предельные размеры земельных участков, предоставляемые гражданам, ведущим личное подсобное хозяйство, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области».

При этом максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, установлен в размере 3 га.

Статья 20. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

1. ТР-2. Зона насаждения общего пользования

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
– парки;
– скверы, аллеи, бульвары;
– зеленые насаждения;
– спортплощадки;
– прокат игрового и спортивного инвентаря;
– комплексы аттракционов, бильярдные;
– танцплощадки, дискотеки;
– летние театры и эстрады;

- рекреационные помещения для отдыха;
- предприятия общественного питания;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:
- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- участковые пункты полиции;
- общественные туалеты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- оранжереи;
- объекты пожарной охраны;
- объекты инженерного обеспечения.

Условно разрешенные виды использования:
- хозяйственные корпуса;
- парковки;
- площадки для выгула собак.

Предельные размеры и параметры:

1. Зеленые насаждения – 65-75 % от общей площади участка.

2. Аллеи и дороги – 10-15 % от общей площади участка.

3. Площадки – 8-12 % от общей площади участка.

4. Сооружения – 5-7 % от общей площади участка.

5. Парковки – не более 5% от общей площади участка.

6. Предельные размеры земельных участков определяются проектами планировки территории.

2. ТР-3. Зона объектов спортивного и культурно-массового назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- велотреки;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- общественные туалеты;
- предприятия общественного питания;
- спортзалы, бассейны;
- спортивные школы;
- спортклубы;
- стадионы, спортивные комплексы,
- спортплощадки, теннисные корты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- участковые пункты полиции;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- парковки перед спортивными объектами;
- объекты пожарной охраны;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины;
- открытые автостоянки.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

3. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории, а также в соответствии с нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области.

3. ТР-4. Зона объектов санаторно-курортного назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря;
- детские дома-интернаты;
- тренировочные базы;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные корпуса и здания для обслуживания персонала объектов проживания, отдыха и спорта;
- бани;
- игровые площадки, площадки для национальных игр;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- общественные туалеты;
- объекты инженерного обеспечения.
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
- площадки для мусоросборников;
- пляжи;
- предприятия общественного питания;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортплощадки;
- спортзалы;
- спасательные станции.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

3. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории, а также в соответствии с нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области.

Статья 21. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

1. ТСН-1. Зона размещения кладбищ

Основные виды разрешенного использования:

- действующие кладбища;
- крематории;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды использования:

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- отделения, участковые пункты полиции;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;

– парковки.

Условно разрешенные виды использования:

– киоски, лотки, временные павильоны розничной торговли;
– магазины общей площадью до 150 кв.м.

2. ТЗСО. Зона озеленения специального назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
– зеленые насаждения, выполняющие специальные функции по защите населения от воздействия выбросов вредных химических примесей в атмосферный воздух и физического воздействия;
– питомники растений, предназначенных для озеленения санитарно-защитных зон.

Вспомогательные виды разрешенного использования:
– административные здания;
– хозяйственные корпуса;
– предприятия общественного питания;
– объекты инженерного обеспечения.

Статья 22. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны артезианских скважин

1.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

2.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются Режимами использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее – ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

3. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено санитарными нормами и правилами. При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки Рожновского сельского поселения.

4. Режим ЗСО, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Рожновского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

5. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по первому поясу:

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2) Не допускается 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.

3) 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. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4) Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

5) Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

6. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму и третьему поясам:

1) Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2) Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5) Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

7. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в части 6 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

– размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

– применение удобрений и ядохимикатов;

– рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

8. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по первому поясу:

1) на территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения.

2) не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

9. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму и третьему поясам ЗСО:

1) Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

2) Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3) Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4) Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5) Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.

6) При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

10. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных в части 9 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

1) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

2) Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

3) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

4) Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

5) Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

6) Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

7) В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, сельских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

11. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

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

2) 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.

12. Ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости и мероприятия на территории округа горно-санитарной охраны месторождения минеральных вод устанавливаются проектом указанного округа.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными Водным кодексом РФ.

3. В соответствии с указанным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Рожновского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) 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.

4. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

5. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, 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.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Содержание указанного режима определяется санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Рожновского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

– объектов для проживания людей;

– коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

– спортивных сооружений и парков общего пользования;

– образовательных и детских учреждений;

– лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

– предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

– предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

2) на территории СЗЗ допускается размещать:

– сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

– предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;

– пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

– нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, 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, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;

– новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия.

3) санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади; для предприятий II и III класса – не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более – не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть осуществлена их градостроительная подготовка. Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

– без предварительного согласования мест размещения объектов;

– с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в Рожновском сельском поселении в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

4. Предварительное согласование места размещения объекта проводится во всех остальных случаях, не указанных в части 3 настоящей статьи.

5. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется с учётом частей 6,7 настоящей статьи. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства.

6. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории – элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);

- подготовки землеустроительной документации;

- определения технических условий и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

- выноса границ земельного участка в натуру.

7. Формирование земельного участка производится за счёт средств администрации Рожновского сельского поселения, либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

В случае если заинтересованное лицо, за счёт средств которого была произведена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства, данному лицу компенсируются расходы на такую подготовку администрацией за счёт победителя торгов.

8. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

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

- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в муниципальной собственности Рожновского сельского поселения.

Статья 24. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Рожновского сельского поселения

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд Рожновского сельского поселения осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

2) размещением следующих объектов муниципального значения Рожновского сельского поселения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

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

– автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах Рожновского сельского поселения;

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности Рожновского сельского поселения, в случаях, установленных законами Брянской области.

2. Установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

Статья 25. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд Рожновского сельского поселения, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления Рожновского сельского поселения уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества с учётом рыночной стоимости, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

6. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета Рожновского сельского поселения.

7. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Статья 26. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Рожновского сельского поселения.

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Рожновского сельского поселения осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 24 настоящих Правил, а земель, находящихся в муниципальной собственности Рожновского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной,

транспортной и социальной инфраструктур местного значения Рожновского сельского поселения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, организацией пруда или обводнённого карьера.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом Рожновского сельского поселения, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд Рожновского сельского поселения могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности Рожновского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

Статья 27. Общие положения о планировке территории

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

– проектов планировки как отдельных документов;

– проектов планировки с проектами межевания в их составе;

– проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

– проектов межевания как отдельных документов;

– проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

– градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

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

2.1. Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

– границы планировочных элементов территории (районов, микрорайонов, кварта-лов);

– границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

– границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;

– другие границы.

2.2. Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

– границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

– линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

– границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;

– границ зон с особыми условиями использования территории;

– других границ.

2.3. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления Рожновского сельского поселения в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

- красные линии;

- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

- и другие.

4. Запрещается преобразование застроенных территорий, и осуществление нового строительства без утвержденной документации по планировке территории после вступления в силу Правил землепользования и застройки, кроме объектов, заявления на строительство (включая заявления о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта, в порядке статьи 31 Земельного кодекса РФ) и (или) реконструкцию которых приняты от граждан и (или) юридических лиц до утверждения настоящих Правил.

Статья 28. Подготовка документации по планировке территории

1.Подготовка документации по планировке территории Рожновского сельского поселения осуществляется на основании Генерального плана Рожновского сельского поселения, настоящих Правил, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2.Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления Рожновского сельского поселения, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

3.Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое Рожновской сельской администрацией.

- заказ на подготовку данной документации;

- задание на разработку документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством РФ. Заказчиком документации по планировке территории является администрация Рожновского сельского поселения (уполномоченный орган в области архитектуры и градостроительства), либо физическое и юридическое лицо, на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается Рожновской сельской администрацией.

4.Подготовка документации по планировке территории обеспечивается Рожновским сельским поселением. Документация по планировке территории утверждается Главой Рожновского сельского поселения.

5.Сроки подготовки документации по планировке определяются в решении о подготовке данной документации.

6.Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Рожновского сельского поселения в сети "Интернет".

7.Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию Рожновского сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Рожновская сельская администрация по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

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

9. Документация по планировке разрабатывается на конкурсной основе.

10. Рожновская сельская администрация осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения Рожновской сельской администрацией разработанной документации по планировке. По результатам проверки Рожновская сельская администрация направляет документацию по планировке Главе Рожновского сельского поселения для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. Публичные слушания проводятся в порядке, определённом статьёй 35 настоящих Правил.

12. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления направляет Главе Рожновского сельского поселения подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава Рожновского сельского поселения, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке и устанавливает сроки её реализации или об её отклонении и направлении уполномоченного в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

14. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 настоящей статьи.

15. Положения, установленные частями 3-14 настоящей статьи, применяются при подготовке:

1) проектов планировки как отдельных документов;

2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;

3) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

4) проектов межевания как отдельных документов;

5) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.

16. Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится Рожновской сельской администрацией. Градостроительные планы земельных участков не выставляются на публичные слушания.

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

18. В случае если застройщик обращается в Рожновскую сельскую администрацию с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, Рожновская сельская администрация в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

19. Форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением Правительства РФ.

20. Внесение изменений в градостроительные планы производится в порядке, установленном частями 17-19 настоящей статьи.

21. Градостроительные планы земельных участков, утверждённые до введения в силу настоящих Правил, подлежат замене Рожновской сельской администрацией при совершении обладателями градостроительных планов юридически значимых действий с использованием градостроительных планов.

22. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Брянской области, органы местного самоуправления Рожновского сельского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

ГЛАВА 5. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 29. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, определённых главой 2 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

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

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 35 настоящих Правил.

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

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций Глава Рожновской сельской администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

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

7. Форма разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается Рожновской сельской администрацией.

Статья 30. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

Право на отклонение от предельных параметров имеют также застройщики согласно ч.6 ст.31 настоящих Правил застройки.

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

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

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 35 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о пре-доставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Рожновской сельской администрации.

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

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

8. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается Рожновской сельской администрацией.

ГЛАВА 6. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Статья 31. Проектная документация

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

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

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

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

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

Статья 32. Разрешение на строительство

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

2. Разрешение на строительство выдаёт Рожновская сельская администрация, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Брянской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и областного значений, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Брянской области или органом местного самоуправления Рожновского сельского поселения в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство установлена постановлением Правительства РФ.

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

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

7. Рожновская сельская администрация имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

Статья 33. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена постановлением Правительства РФ.

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

Статья 34. Строительный контроль и государственный строительный надзор

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

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

3. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ.

ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Статья 35. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Рожновского сельского поселения

1. Публичные слушания проводятся в случаях:

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

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

– подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Рожновского сельского поселения, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;

– подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки Рожновского сельского поселения;

– установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании решения Главы Рожновского сельского поселения.

3. Решение Главы Рожновского сельского поселения о проведении публичных слушаний доводится до населения через средства массовой информации и другими способами.

4. Продолжительность публичных слушаний:

– при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

– при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Рожновского сельского поселения – от одного до трёх месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

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

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

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

участием и учётом мнения правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

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

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

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

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

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

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

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

Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

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

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

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

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

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

– день, время, место проведения публичных слушаний;

– присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);

– сущность рассматриваемого вопроса (в соответствии с ч.1 настоящей статьи);

– состав демонстрационных материалов (в том числе графических);

– мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;

– письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;

– результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

– общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

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

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

– день, время, место составления заключения;

– сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;

– указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;

– перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;

– указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;

– срок проведения экспозиции;

– день (дни), время, место проведения публичных слушаний;

– результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

– общие выводы публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно ч.13 настоящей статьи и подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

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

ГЛАВА 8. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ

Статья 36. Задачи муниципального земельного контроля

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

Порядок организации и осуществления муниципального земельного контроля за использованием земель на территории Клинцовского района Брянской области установлен в Административном регламенте по исполнению отделом архитектуры, градостроительства и инфраструктуры администрации Клинцовского района муниципальной функции "Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории Клинцовского района Брянской области, разработанном в целях реализации Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля".

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории Рожновского сельского поселения.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

- мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Рожновского сельского поселения;

- предупреждение нарушений и соблюдение законодательства РФ, Брянской области и правовых актов Рожновского сельского поселения в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Рожновского сельского поселения включает в себя:

- учёт, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов;

- анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными и государственными органами в сфере земельных правоотношений на территории Рожновского сельского поселения;

- учёт, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;

- контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.

Статья 37. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля

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

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

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

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

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

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

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

- участвовать в подготовке предложений об установлении повышенного размера платы за неиспользуемые или используемые не по целевому назначению земельные участки;

- участвовать по необходимости в мероприятиях по планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности во взаимодействии с иными заинтересованными лицами;

- участвовать в подготовке нормативных правовых актов Рожновского сельского поселения в соответствие с законодательством Российской Федерации и Брянской области;

- вносить предложения о полном или частичном изъятии (выкупе) земельных участков в случаях, предусмотренных земельным, гражданским и иным законодательством;

- принимать меры к устранению и недопущению нарушений земельного законодательства;

- при обнаружении признаков состава административного правонарушения в области земельного законодательства направлять акт проверки и материалы в отношении проверяемого лица в орган государственного земельного контроля.

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

- соблюдать требования законодательства Российской Федерации, Брянской области;

- своевременно и качественно, в соответствии с действующим законодательством, выполнять возложенные на них обязанности.

- предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства;

- проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

Статья 38. Последствия выявления нарушения использования земельного участка

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

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

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

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

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

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

ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Брянской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Брянской области;

3) органами местного самоуправления Клинцовского муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения Клинцовского муниципального района;

4) органами местного самоуправления Рожновского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Рожновского сельского поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации Рожновского сельского поселения.

3. Глава администрации Рожновского сельского поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила Глава Рожновской сельской администрации определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

4. Основаниями для рассмотрения Главой Рожновской сельской администрации вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану Рожновского сельского поселения, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

5. Глава Рожновской сельской администрации, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абз.2 ч.3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

6. Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия по вопросам регулирования землепользования и застройки.

7. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение 5 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Рожновского сельского поселения, схемам территориального планирования Брянской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки Рожновская сельская администрация направляет проект о внесении изменения в Правила застройки Главе Рожновской сельской администрации или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава Рожновской сельской администрации при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием Главой Рожновской сельской администрации решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 35 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе Рожновской сельской администрации. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава Рожновской сельской администрации в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о

направлении указанного проекта в Рожновский сельский Совет народных депутатов или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается Рожновским сельским Советом народных депутатов. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Рожновский сельский Совет народных депутатов по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе Рожновской сельской администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

16. Внесение изменений в Правила застройки осуществляется по мере поступления предложений, указанных в п.1 настоящей статьи, но не чаще одного раза в шесть месяцев.

17. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.

18. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Брянской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки Рожновского сельского поселения в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Брянской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

19. Настоящая статья применяется:

1) при внесении изменений в главу 2 настоящих Правил;

2) при внесении изменений в другие Главы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории Рожновского сельского поселения.

Настоящая статья не применяется:

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

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Брянской области и Уставом Рожновского сельского поселения при внесении непринципиальных изменений.

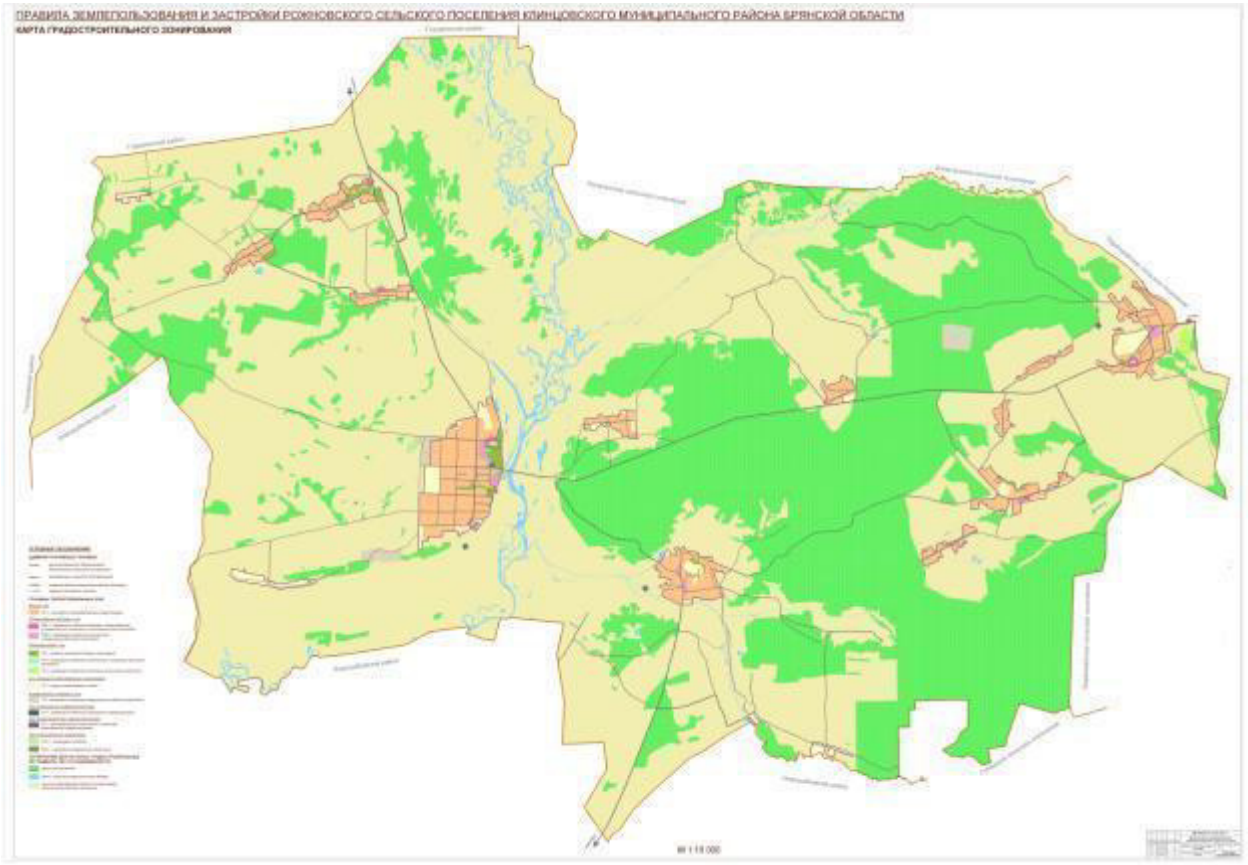
Статья 40. Ответственность за нарушение настоящих Правил

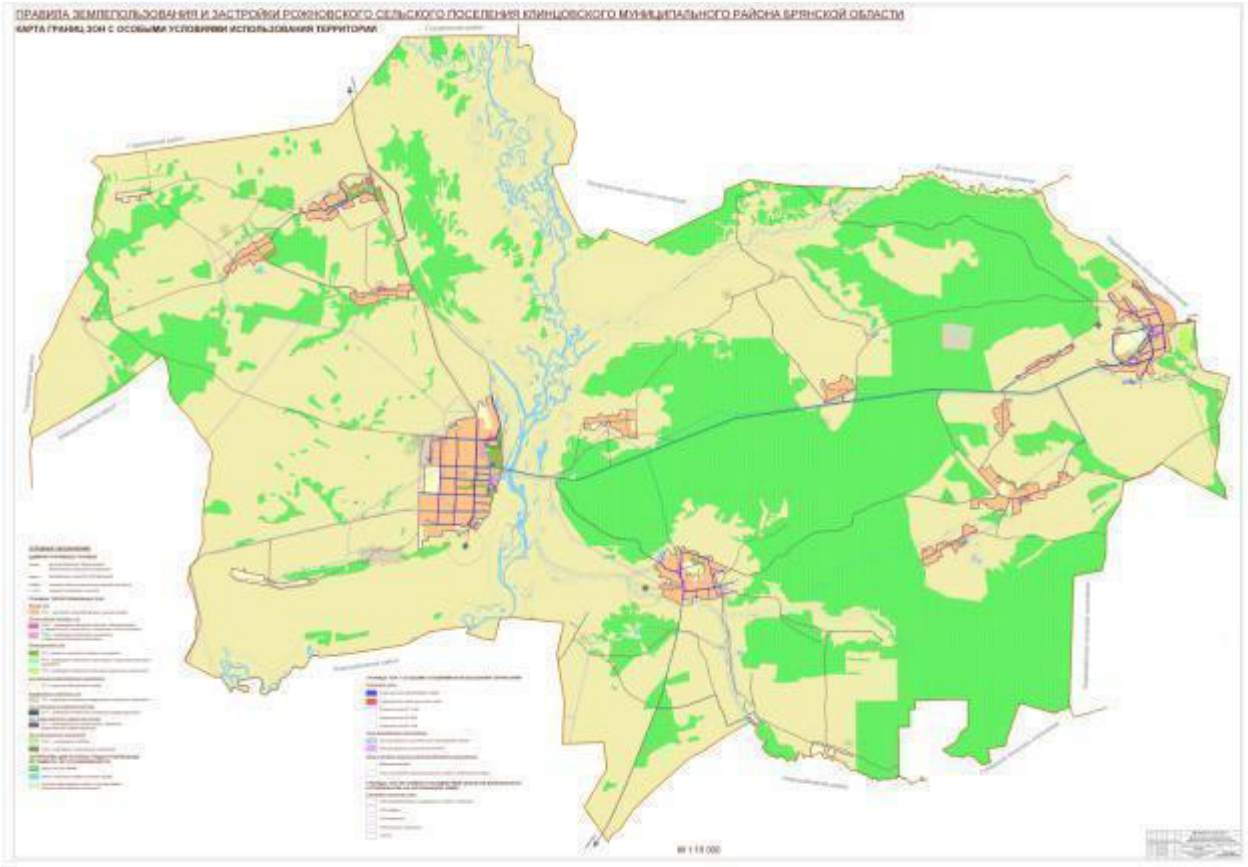
Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Брянской области.

Статья 41. Вступление в силу настоящих Правил

Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.

Прилажения





Приложение 3.

Федеральное государственное унитарное предприятие

Северо-Западный региональный производственный центр

геоинформации и маркшейдерии

Центр «Севзапгеоинформ»

Заказчик: **Администрация Клинцовского района Брянской области**

Муниципальный контракт: № 55 от 10.02.2011г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Смолевичского сельского поселения

Клинцовского муниципального района

Брянской области

Санкт-Петербург

2011

Федеральное государственное унитарное предприятие

Северо-Западный региональный производственный центр

геоинформации и маркшейдерии

Центр «Севзапгеоинформ»

Заказчик: **Администрация Клинцовского района Брянской области**

Муниципальный контракт: № 55 от 10.02.2011г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Смолевичского сельского поселения

Клинцовского муниципального района

Брянской области

Генеральный директор Д. М. Петров

Главный инженер проекта,

начальник отдела проектирования В. А. Котлярова

Санкт-Петербург

2011

Авторский коллектив:

№ п/п	Должность	Ф.И.О.
11.	Начальник отдела проектирования, главный инженер проекта	В.А.Котлярова
12.	Главный архитектор проекта	Т.А. Шатаева
13.	Главный архитектор проекта	А.В. Слесарева
14.	Главный инженер проекта	А.В. Половников
15.	Главный инженер проекта	Е.В. Александрова

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕАМБУЛА ... 95

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ... 96

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах ... 96
Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки. ... 96
Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Смолевичского сельского поселения и документацией по планировке территории. ... 96
Статья 4. Застройщики. Заказчики ... 97
Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки ... 97
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке. ... 98

ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ... 99

Статья 7. Порядок установления территориальных зон. ... 99
Статья 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования ... 99
Статья 9. Карта градостроительного зонирования ... 100
Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов. ... 100
Статья 11. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. ... 101
Статья 12. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков. ... 102
Статья 13. Градостроительные регламенты. Жилые зоны ... 102
Статья 14. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны ... 104
Статья 15. Градостроительные регламенты. Производственные зоны ... 106
Статья 16. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны ... 108
Статья 17. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры ... 108
Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры ... 109
Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения ... 110
Статья 20. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения ... 111
Статья 21. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения ... 113
Статья 22. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства ... 113

ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД. ... 117

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства ... 117
Статья 24. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Смолевичского сельского поселения ... 118
Статья 25. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд ... 119
Статья 26. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Смолевичского сельского поселения. ... 119

ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ ... 119

Статья 27. Общие положения о планировке территории ... 119
Статья 28. Подготовка документации по планировке территории ... 121

ГЛАВА 5. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ... 122

Статья 29. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства ... 122

Статья 30. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства ... 123
Статья 31. Проектная документация ... 123
Статья 32. Разрешение на строительство ... 123
Статья 33. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию ... 124
Статья 34. Строительный контроль и государственный строительный надзор ... 124

ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ... 124

Статья 35. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Смолевичского сельского поселения ... 124

ГЛАВА 8. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ ... 127

Статья 36. Задачи муниципального земельного контроля ... 127
Статья 37. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля ... 127
Статья 38. Последствия выявления нарушения использования земельного участка ... 128

ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ... 129

Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки ... 129
Статья 40. Ответственность за нарушение настоящих Правил ... 131
Статья 41. Вступление в силу настоящих Правил ... 131

ПРИЛОЖЕНИЯ:

5. Карта градостроительного зонирования Смолевичского сельского поселения, М 1:10 000
6. Карта зон с особыми условиями использования территории, М 1:10 000.

ПРЕАМБУЛА

Правила землепользования и застройки муниципального образования Смолевичского сельского поселения (далее также – Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым документом муниципального образования Смолевичское сельское поселение, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Брянской области и Смолевичского сельского поселения.

Правила застройки разработаны по заказу администрации Клинцовского района в соответствии с муниципальным контрактом № 55 от 10.02.2011г на основе Генерального плана Смолевичского сельского поселения, выполненного Центром «Севзапгеоинформ» в 2012г.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Смолевичского сельского поселения – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Смолевичского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного и природного наследия;

- создание условий для планировки территории Смолевичского сельского поселения;

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

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

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

- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

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

- подготовка документации по планировке территории;

- внесение изменений в настоящие Правила;

- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- разработка, согласование и утверждение проектной документации;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации и муниципальных нужд;

- контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

- обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

- внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путём его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

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

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления Смолевичского сельского поселения и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Брянской области и нормативно-правовыми актами Смолевичского сельского поселения.

3. Нормативные и индивидуальные правовые акты Смолевичского сельского поселения в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Смолевичского сельского поселения и документацией по планировке территории.

1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана Смолевичского сельского поселения и не должны ему противоречить. Допускается конкретизация положений Генерального плана, но с обязательным учётом принципиального функционального назначения территории.

В случае внесения изменений в Генеральный план Смолевичского сельского поселения, соответствующие изменения вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана Смолевичского сельского поселения, Правил застройки и не должна им противоречить.

Статья 4. Застройщики. Заказчики

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

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

3. Застройщики имеют право:

– осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;

– утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

- в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед Смолевичской сельской администрацией об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

– обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

– осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Застройщики обязаны:

– соблюдать требования градостроительных регламентов;

– использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

– безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных ч.18 ст.52 Градостроительного кодекса РФ;

– исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

5. Заказчик – физическое или юридическое лицо, выполняющее инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании договора с застройщиком или уполномоченное застройщиком на выполнение инженерных изысканий.

6. Заказчики:

- выполняют инженерные изыскания на основании договора с застройщиком;

- привлекают на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;

- составляют задание на подготовку проектной документации; утверждают проектную документацию;

- направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);

- реализуют иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

7. Допускается совмещение функций заказчика и застройщика.

Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям представительного органа местного самоуправления – Смолевичского сельского Совета народных депутатов в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Правил землепользования и застройки и изменений к ним;

- определение источников и порядка финансирования мероприятий по осуществлению муниципального земельного контроля;

- осуществление контроля за деятельностью Смолевичской сельской администрации по осуществлению муниципального контроля.

2. К полномочиям Главы муниципального образования Смолевичское сельское поселение в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решений о назначении публичных слушаний.

3. К полномочиям Смолевичской сельской администрации в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;

- руководство Комиссией по землепользованию и застройке.

- утверждение документации по планировке территории;

- утверждение заключений по результатам публичных слушаний;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

-обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);

- организация и проведение публичных слушаний;

- формирование земельных участков как объектов недвижимости;

- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель в соответствии с Положением о муниципальном земельном контроле.

- изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

- подготовка изменений в Правила застройки и внесение их на утверждение в представительный орган местного самоуправления.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке.

1. Комиссия по землепользованию и застройке Смолевичского сельского поселения (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым Главой администрации Смолевичского сельского поселения. Комиссия является рекомендательно-совещательным органом при Главе администрации Смолевичского сельского поселения.

3.Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьёй 35 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 29 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 30 настоящих Правил;

- готовит рекомендации Главе Смолевичской сельской администрации о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном статьёй 39 настоящих Правил;

- осуществляет другие полномочия.

ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 7. Порядок установления территориальных зон.

1. Территориальные зоны установлены с учётом:

1) определённых Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом Смолевичского сельского поселения;

3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории Смолевичского сельского поселения;

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

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

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) красным линиям;

2) магистралям, улицам, проездам (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

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

Статья 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. Жилые зоны

Зона ТЖ-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона ТЖ-2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами

2. Общественно-деловые зоны

Зона ТОД-1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения с включением жилой застройки

Зона ТОД-2 – зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

3. Зоны инженерной инфраструктуры

Зона ТИ-1 – зона инженерной инфраструктуры

4. Зоны транспортной инфраструктуры

Зона ТТ-1 – зона автомобильного транспорта и объектов транспортной инфраструктуры

Зона ТТ-2 – зона отвода железной дороги

Зона ТТ-4 – зона размещения гаражей и хозяйственных построек

5. Зоны сельскохозяйственного назначения

Зона ТС-1 – зона сельскохозяйственных угодий

Зона ТС-2 – зона размещения сельскохозяйственных предприятий

Зона ТС-3 – зона размещения садоводств и иных дачных, садоводческих и огороднических некоммерческих объединений

6. Зоны рекреационного назначения

Зона ТР-2 – зона зеленых насаждения общего пользования

Зона ТР-3 – зона объектов спортивного и культурно-массового назначения

7. Зоны специального назначения

Зона ТСН-1 – зона размещения кладбищ

Зона ТЗСО – зона озеленения специального назначения

8. Коммунально-складские зоны

Зона ТКС – коммунально-складская зона

9. Производственные зоны

Зона ТП-1 – производственная зона с размещением предприятий IV и V классов опасности

Зона ТП-2 – производственная зона с размещением предприятий III, IV и V классов опасности

Статья 9. Карта градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования (приложение 1) выполнена на основании Генерального плана Смолевичского сельского поселения на всю территорию муниципального образования. На Карте градостроительного зонирования показаны границы территориальных зон.

2. На Карте зон с особыми условиями использования территории (приложение 2) показаны границы зон с особыми условиями использования: нормативные санитарно-защитные зоны от объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду; водоохранные зоны, зоны санитарной охраны артезианских скважин; зоны минимальных расстояний от газопроводных сетей; охранные зоны инженерных сетей. Каждая зона с особыми условиями использования содержит дополнительные ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости.

Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов.

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Смолевичского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

2) занятые линейными объектами;

3) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Брянской области или уполномоченными органами местного самоуправления Смолевичского сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

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

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

9. В случае если использование указанных в части 7 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

10. Если земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в зоны, выделенные на нескольких картах, то к этим участкам и объектам суммарно применяются требования ст. 12-20 настоящих Правил. Разрешенным считается такое использование, которое соответствует не только градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости (ст.12 настоящих Правил), но и ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (ст. 16-20 настоящих Правил), строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.

Статья 11. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 13-21 настоящих Правил установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления Смолевичского сельского поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных

и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления Смолевичского сельского поселения, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

5. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно с учётом результатов публичных слушаний по каждому из таких видов.

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 29 настоящих Правил.

Статья 12. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков.

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

10. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

11. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

12. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области, зон с особыми условиями использования территории.

Статья 13. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

1. ТЖ-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- личное подсобное хозяйство;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- объекты торговли общей площадью не более 150 кв.м;
- предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв.м;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты бытового обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- аптеки;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;
- сады, огороды, палисадники;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- теплицы, оранжереи;
- хозяйственные постройки;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- объекты для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;
- предприятия автосервиса;
- объекты пожарной охраны;
- коммунально-складские объекты IV-V классов опасности (пекарни, швейные мастерские и т.д.);
- административные здания.

Предельные размеры и параметры:

1. В соответствии с решением Клинцовского районного Совета депутатов №254 от 06.06.2003 года:

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства Клинцовского района:

Для ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,5 га

Для индивидуального жилищного строительства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,15 га

2. Максимальный процент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

3. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

- от индивидуального, блокированного дома – 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

- от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м;

- от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4 м;
- от стволов деревьев:

  - высокорослых (высотой свыше 5 м) – 4 м;

  - среднерослых (высотой 4-5 м) – 2 м;

- от кустарника – 1 м.

Расстояние от туалета до стен соседнего дома следует принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

4. На территории сельского населенного пункта жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

В районах индивидуальной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями.

5. Характер ограждения земельных участков рекомендуется принимать следующий:

- со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте.

- на границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте.

2. ТЖ-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный, в том числе с приквартирными земельными участками;
- блокированные жилые дома высотой до 3 этажей включительно, в том числе с приквартирными земельными участками;
- аптеки;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты торговли общей площадью не более 200 кв.м.;
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв.м;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
- административные здания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий
- объекты пожарной охраны;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;
- сады, огороды, палисадники;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

Условно разрешенные виды использования:

- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- личное подсобное хозяйство;
- гостиницы;
- общежития;
- коммунально-складские объекты IV-V классов опасности (пекарни, швейные мастерские и т.д.)

Предельные размеры и параметры:

1. В соответствии с решением Клинцовского районного Совета депутатов №254 от 06.06.2003 года:

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства Клинцовского района:

Для ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,5 га

Для индивидуального жилищного строительства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,15 га

2. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – 1000 м^2.

3. Максимальная площадь участка для жилых домов определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

3. Максимальный процент застройки территории – 75% от площади земельного участка.

4. Расстояние от жилого дома до красной линии улиц составляет не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Статья 14. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

1. ТОД-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения с включением жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- аптеки;

- банки, отделения банков;
- гостиницы;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- зеленые насаждения, скверы;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые центры;
- общежития;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- объекты культового назначения;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак;

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный, в том числе с приквартирными земельными участками;
- блокированные жилые дома высотой до 3 этажей включительно, в том числе с приквартирными земельными участками;
- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- многоквартирные дома от 5 до 8 этажей, включая мансардный;
- многоквартирные жилые дома с встроено-пристроенными объектами социально-бытового и административного обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования;

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала) для многофункциональной застройки – 1,0; для специализированной общественной застройки – 0,8.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

3. Максимальная и минимальная площадь участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

4. Расстояние от здания до красной линии определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства (рекомендуемый отступ зданий от красных линий составляет 3,0 м).

2. ТОД-2. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- автовокзалы;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- аптеки;
- бани, сауны;
- бары и бильярдные;
- библиотеки;
- гостиницы;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортивные залы и площадки;
- зеленые насаждения, скверы;
- кинотеатры;

- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые центры;
- многоквартирные жилые дома с первым, вторым нежилым этажами (с размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования);
- молочные кухни;
- музеи, выставочные залы;
- ночные клубы, дискотеки;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты полиции;
- поликлиники, городские больницы;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- рекламные агентства;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- телевизионные и радиостанции;
- туристические агентства;
- учреждения высшего и среднего профессионального образования
- учреждения социальной помощи населению;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- фотосалоны;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- объекты культового назначения;
- школы общеобразовательные, центры дополнительного образования;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- встроенные в здания гаражи и автостоянки, в том числе многоэтажные;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак;

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- общежития;
- рынки открытые и закрытые.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала) для многофункциональной застройки – 1,0; для специализированной общественной застройки – 0,8.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

3. Максимальная и минимальная площадь участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

4. Расстояние от здания до красной линии определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства (рекомендуемый отступ зданий от красных линий составляет 3,0 м).

Статья 15. Градостроительные регламенты. Производственные зоны

1. ТП-1. Производственная зона с размещением предприятий IV и V классов опасности

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

– гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
– гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
– промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV класса опасности различного профиля;
– промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса опасности различного профиля;
– объекты складского назначения различного профиля;
– объекты пожарной охраны;
– объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
– офисы, конторы, административные службы;
– предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
– пункты оказания первой медицинской помощи;
– санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
– автозаправочные станции;
– зеленые насаждения, выполняющие специальные функции по защите населения от воздействия выбросов вредных химических примесей в атмосферный воздух и физического воздействия.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
– открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
– питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
– предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
– спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

– антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
– аптеки;
– отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
– станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

3. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории с учетом специализации предприятий.

2. ТП-2. Производственная зона с размещением предприятий III, IV и V классов опасности

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
– промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса опасности;
– промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV – V классов опасности;
– объекты складского назначения различного профиля;
– объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
– объекты железнодорожного транспорта;
– производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
– автобусные парки;
– автотранспортные предприятия;
– гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
– гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
– объекты пожарной охраны;
– офисы, конторы, административные службы;
– пункты оказания первой медицинской помощи;
– зеленые насаждения, выполняющие специальные функции по защите населения от воздействия выбросов вредных химических примесей в атмосферный воздух и физического воздействия;
– станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
– автобусно-троллейбусные парки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:
– автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
– открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
– питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон;
– предприятия общественного питания, связанные с обслуживанием работников предприятий;
– спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- аптеки;
- магазины.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

4. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки

Статья 16. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны

1. ТКС. Коммунально-складская зона

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты складского назначения различного профиля V класса опасности;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке, стоянки сельскохозяйственной техники;
- объекты пожарной охраны;
- отделения, участковые пункты полиции;
- офисы, конторы, административные службы;
- пожарные части;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки;
- бани, сауны;
- зеленые насаждения, выполняющие специальные (защитные) функции.
- автозаправочные станции;
- ветеринарные станции;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- учреждения высшего и среднего профессионального образования, учебные центры, научно-исследовательские институты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.

2. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются региональными нормативами градостроительного проектирования и проектами планировки территории.

Статья 17. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры

1. ТИ-1. Зона инженерной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- основные водопроводные сооружения;

- насосные станции;
- котельные;
- газораспределительные и газонаполнительные станции;
- канализационные очистные сооружения;
- объекты пожарной охраны;
- объекты энергетики;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- объекты связи.

Вспомогательные виды использования:

- хозяйственные корпуса для обслуживающего персонала;
- парковки для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры.

Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры

1. ТТ-1. Зона автомобильного транспорта и объектов транспортной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
- проезжая часть;
- тротуары;
- велосипедные дорожки;
- полосы озеленения;
- искусственные дорожные сооружения;
- остановочные павильоны;
- автозаправочные станции, АГЗС;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
- автовокзалы;
- автотранспортные предприятия;
- автостоянки для хранения легкового транспорта;
- гаражные кооперативы;
- станции технического обслуживания;
- автосервисные и авторемонтные предприятия;
- автобусные и таксомоторные парки;
- автостоянки для хранения грузового транспорта и сельскохозяйственной техники;
- объекты транспортно-логистического назначения (склады, транспортно-логистические терминалы, притрассовые объекты общественно-делового обслуживания).

Вспомогательные виды разрешенного использования:
- парковки;
- переходы надземные и подземные;
- рекламные конструкции.

Условно разрешенные виды использования:
- временные павильоны для торговли и оказанию бытовых услуг населению.

Предельные размеры и параметры:

1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами и региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области

2. ТТ-2. Зона отвода железных дорог

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
- железнодорожный вокзал;
- объекты технологического назначения, являющиеся обязательной инфраструктурой железнодорожного транспорта;
- сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления железнодорожным транспортом;
- специальные сооружения и устройства обеспечения противопожарных требований и работы дороги в чрезвычайных ситуациях;
- станции и узлы;
- устройства и сооружения путевого, пассажирского грузового, локомотивного и вагонного хозяйства;
- предприятия общественного питания;

Вспомогательные виды разрешенного использования:
- аптеки;
- гостевые автостоянки;
- информационные центры, справочные и рекламные агентства;
- медпункты;
- объекты и базы складского назначения соответствующего профиля;

- объекты пожарной охраны;
- предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;
- предприятия и учреждения, необходимые для эксплуатации устройств и объектов железнодорожного транспорта;
- службы оформления заказов и билетов;
- участковые пункты полиции и охраны порядка.

Условно разрешенные виды использования:
- защитные инженерные сооружения.

Предельные размеры и параметры:

1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами и региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области

3. ТТ-3. Зона размещения гаражей и хозяйственных построек

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
- парковки;
- гаражи различного типа;
- хозяйственные постройки населения, сараи;
- переходы надземные и подземные;
- рекламные конструкции.

Условно разрешенные виды использования:
- временные павильоны для торговли и оказанию бытовых услуг населению.

Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения

1. ТС-1. Зона сельскохозяйственных угодий

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
- пашни;
- сады фруктовых деревьев и плодово-ягодных кустарников, огороды;
- сенокосы, пастбища;
- лесозащитные насаждения;
- личные подсобные хозяйства;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Условно разрешенные виды использования:

- животноводческие фермы различного профиля;
- растениеводческие фермы;
- производственные и складские предприятия сельского хозяйства;

цеха по переработке сельскохозяйственной продукции.

Предельные размеры и параметры:

1. Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.

2. Предельные размеры земельных участков, предоставляемые гражданам, ведущим личное подсобное хозяйство, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области».

При этом максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, установлен в размере 3 га.

2. ТС-2. Зона размещения сельскохозяйственных предприятий

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
- животноводческие фермы различного профиля;
- птицефабрики;
- растениеводческие фермы;
- производственные и складские предприятия сельского хозяйства;
- цеха по переработке сельскохозяйственной продукции;
- крестьянские (фермерские) хозяйства;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

– склады сельскохозяйственной продукции, токи, зерносклады.

Вспомогательные виды разрешенного использования:
– административные помещения;
– хозяйственные корпуса;
– гаражи для хранения сельскохозяйственной техники;
– площадки для мусоросборников;
– помещения для охраны;
– противопожарные водоемы.

Условно разрешенные виды использования:
– магазины по продаже производимой продукции;

Предельные размеры и параметры:

1. Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.

2. Предельные размеры таких земельных участков устанавливаются в соответствии с Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и составляют, га:

- максимальный – 200;

- минимальный – 3.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений устанавливается на основании технико-экономического обоснования проекта строительства.

3. ТС-3. Зона размещения садоводств и иных дачных, садоводческих и огороднических некоммерческих объединений

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
– садовые, дачные дома, летние сооружения;
– сады, огороды;
– участковые пункты полиции.
– объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);
– объекты торговли.

Вспомогательные виды разрешенного использования:
– ветлечебницы без содержания животных;
– дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
– емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
– индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
– лесозащитные полосы;
– общественные резервуары для хранения воды;
– площадки для мусоросборников;
– помещения для охраны садоводств и огородничеств;
– постройки для содержания мелких домашних животных;
– противопожарные водоемы;

Условно разрешенные виды использования:
– открытые гостевые автостоянки;
– детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
– физкультурно-оздоровительные сооружения;
– пункты оказания первой медицинской помощи.

Предельные размеры и параметры:

1. Параметры земельного участка отдельно стоящего дома, дачи определяется максимальным нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области.

Статья 20. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

1. ТР-2. Зона насаждения общего пользования

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
– парки;
– скверы, аллеи, бульвары;

- зеленые насаждения;
- спортплощадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, бильярдные;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- рекреационные помещения для отдыха;
- предприятия общественного питания;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:
- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- участковые пункты полиции;
- общественные туалеты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- оранжереи;
- объекты пожарной охраны;
- объекты инженерного обеспечения.

Условно разрешенные виды использования:
- хозяйственные корпуса;
- парковки;
- площадки для выгула собак.

Предельные размеры и параметры:

1. Зеленые насаждения – 65-75 % от общей площади участка.

2. Аллеи и дороги – 10-15 % от общей площади участка.

3. Площадки – 8-12 % от общей площади участка.

4. Сооружения – 5-7 % от общей площади участка.

5. Парковки – не более 5% от общей площади участка.

6. Предельные размеры земельных участков определяются проектами планировки территории.

2. ТР-3. Зона объектов спортивного и культурно-массового назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- велотреки;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- общественные туалеты;
- предприятия общественного питания;
- спортзалы, бассейны;
- спортивные школы;
- спортклубы;
- стадионы, спортивные комплексы,
- спортплощадки, теннисные корты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- участковые пункты полиции;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- парковки перед спортивными объектами;
- объекты пожарной охраны;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины;
- открытые автостоянки.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

3. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории, а также в соответствии с нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области.

Статья 21. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

1. ТСН-1. Зона размещения кладбищ

Основные виды разрешенного использования:

- действующие кладбища;
- крематории;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды использования:

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- отделения, участковые пункты полиции;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;
- парковки.

Условно разрешенные виды использования:

- киоски, лотки, временные павильоны розничной торговли;
- магазины общей площадью до 150 кв.м.

2. ТЗСО. Зона озеленения специального назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- зеленые насаждения, выполняющие специальные функции по защите населения от воздействия выбросов вредных химических примесей в атмосферный воздух и физического воздействия;
- питомники растений, предназначенных для озеленения санитарно-защитных зон.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные здания;
- хозяйственные корпуса;
- предприятия общественного питания;
- объекты инженерного обеспечения.

Статья 22. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны артезианских скважин

1.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

2.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются Режимами использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее – ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

3. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено санитарными нормами и правилами. При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к

конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки Смолевичского сельского поселения.

4. Режим ЗСО, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Смолевичского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

5. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по первому поясу:

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2) Не допускается 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.

3) 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. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4) Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

5) Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

6. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму и третьему поясам:

1) Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2) Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5) Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

7. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в части 6 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

– размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

– применение удобрений и ядохимикатов;

– рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

8. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по первому поясу:

1) на территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения.

2) не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

9. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму и третьему поясам ЗСО:

1) Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

2) Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3) Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4) Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5) Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.

6) При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

10. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных в части 9 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

1) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

2) Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

3) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

4) Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

5) Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

6) Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

7) В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, сельских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

11. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

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

2) 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.

12. Ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости и мероприятия на территории округа горно-санитарной охраны месторождения минеральных вод устанавливаются проектом указанного округа.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными Водным кодексом РФ.

3. В соответствии с указанным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Смолевичского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) 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.

4. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

5. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, 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.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее

население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Содержание указанного режима определяется санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Смолевичского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

– объектов для проживания людей;

– коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

– спортивных сооружений и парков общего пользования;

– образовательных и детских учреждений;

– лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

– предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

– предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

2) на территории СЗЗ допускается размещать:

– сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

– предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;

– пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

– нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, 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, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;

– новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия.

3) санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади; для предприятий II и III класса – не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более – не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть осуществлена их градостроительная подготовка. Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

– без предварительного согласования мест размещения объектов;

– с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в Смолевичском сельском поселении в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

4. Предварительное согласование места размещения объекта проводится во всех остальных случаях, не указанных в части 3 настоящей статьи.

5. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется с учётом частей 6,7 настоящей статьи. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства.

6. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории – элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);

- подготовки землеустроительной документации;

- определения технических условий и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

- выноса границ земельного участка в натуру.

7. Формирование земельного участка производится за счёт средств администрации Смолевичского сельского поселения, либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

В случае если заинтересованное лицо, за счёт средств которого была произведена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства, данному лицу компенсируются расходы на такую подготовку администрацией за счёт победителя торгов.

8. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

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

- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в муниципальной собственности Смолевичского сельского поселения.

Статья 24. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Смолевичского сельского поселения

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд Смолевичского сельского поселения осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

2) размещением следующих объектов муниципального значения Смолевичского сельского поселения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

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

– автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах Смолевичского сельского поселения;

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности Смолевичского сельского поселения, в случаях, установленных законами Брянской области.

2. Установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

Статья 25. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд Смолевичского сельского поселения, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления Смолевичского сельского поселения уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества с учётом рыночной стоимости, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

6. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета Смолевичского сельского поселения.

7. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Статья 26. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Смолевичского сельского поселения.

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Смолевичского сельского поселения осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 24 настоящих Правил, а земель, находящихся в муниципальной собственности Смолевичского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения Смолевичского сельского поселения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, организацией пруда или обводнённого карьера.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом Смолевичского сельского поселения, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд Смолевичского сельского поселения могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности Смолевичского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

Статья 27. Общие положения о планировке территории

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

– проектов планировки как отдельных документов;

– проектов планировки с проектами межевания в их составе;

– проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

– проектов межевания как отдельных документов;

– проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

– градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

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

2.1. Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

– границы планировочных элементов территории (районов, микрорайонов, кварта-лов);

– границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

– границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;

– другие границы.

2.2. Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

– границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

– линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

– границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;

– границ зон с особыми условиями использования территории;

– других границ.

2.3. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления Смолевичского сельского поселения в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

- красные линии;

- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

- и другие.

4. Запрещается преобразование застроенных территорий, и осуществление нового строительства без утвержденной документации по планировке территории после вступления в силу Правил землепользования и застройки, кроме объектов, заявления на строительство (включая заявления о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта, в порядке

статьи 31 Земельного кодекса РФ) и (или) реконструкцию которых приняты от граждан и (или) юридических лиц до утверждения настоящих Правил.

Статья 28. Подготовка документации по планировке территории

1.Подготовка документации по планировке территории Смолевичского сельского поселения осуществляется на основании Генерального плана Смолевичского сельского поселения, настоящих Правил, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2.Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления Смолевичского сельского поселения, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

3.Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое Смолевичской сельской администрацией.

- заказ на подготовку данной документации;

- задание на разработку документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством РФ. Заказчиком документации по планировке территории является администрация Смолевичского сельского поселения (уполномоченный орган в области архитектуры и градостроительства), либо физическое и юридическое лицо, на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается Смолевичской сельской администрацией.

4.Подготовка документации по планировке территории обеспечивается Смолевичским сельским поселением. Документация по планировке территории утверждается Главой Смолевичского сельского поселения.

5.Сроки подготовки документации по планировке определяются в решении о подготовке данной документации.

6.Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Смолевичского сельского поселения в сети "Интернет".

7.Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию Смолевичского сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Смолевичская сельская администрация по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

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

9. Документация по планировке разрабатывается на конкурсной основе.

10. Смолевичская сельская администрация осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения Смолевичской сельской администрацией разработанной документации по планировке. По результатам проверки Смолевичская сельская администрация направляет документацию по планировке Главе Смолевичского сельского поселения для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. Публичные слушания проводятся в порядке, определённом статьёй 35 настоящих Правил.

12. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления направляет Главе Смолевичского сельского поселения подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава Смолевичского сельского поселения, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке и устанавливает сроки её реализации или об её отклонении и направлении уполномоченного в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

14. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 настоящей статьи.

15. Положения, установленные частями 3-14 настоящей статьи, применяются при подготовке:

1) проектов планировки как отдельных документов;

2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;

3) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

4) проектов межевания как отдельных документов;

5) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.

16. Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится Смолевичской сельской администрацией. Градостроительные планы земельных участков не выставляются на публичные слушания.

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

18. В случае если застройщик обращается в Смолевичскую сельскую администрацию с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, Смолевичская сельская администрация в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

19. Форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением Правительства РФ.

20. Внесение изменений в градостроительные планы производится в порядке, установленном частями 17-19 настоящей статьи.

21. Градостроительные планы земельных участков, утверждённые до введения в силу настоящих Правил, подлежат замене Смолевичской сельской администрацией при совершении обладателями градостроительных планов юридически значимых действий с использованием градостроительных планов.

22. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Брянской области, органы местного самоуправления Смолевичского сельского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

ГЛАВА 5. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 29. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, определённых главой 2 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

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

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 35 настоящих Правил.

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

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций Глава Смолевичской сельской администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

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

7. Форма разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается Смолевичской сельской администрацией.

Статья 30. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

Право на отклонение от предельных параметров имеют также застройщики согласно ч.6 ст.31 настоящих Правил застройки.

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

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

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 35 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о пре-доставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Смолевичской сельской администрации.

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

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

8. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается Смолевичской сельской администрацией.

ГЛАВА 6. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Статья 31. Проектная документация

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

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

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

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

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

Статья 32. Разрешение на строительство

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

2. Разрешение на строительство выдаёт Смолевичская сельская администрация, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Брянской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и областного значений, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Брянской области или органом местного самоуправления Смолевичского сельского поселения в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство установлена постановлением Правительства РФ.

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

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

7. Смолевичская сельская администрация имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

Статья 33. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена постановлением Правительства РФ.

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

Статья 34. Строительный контроль и государственный строительный надзор

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

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

3. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ.

ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Статья 35. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Смолевичского сельского поселения

1. Публичные слушания проводятся в случаях:

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

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

– подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Смолевичского сельского поселения, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;

– подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки Смолевичского сельского поселения;

– установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании решения Главы Смолевичского сельского поселения.

3. Решение Главы Смолевичского сельского поселения о проведении публичных слушаний доводится до населения через средства массовой информации и другими способами.

4. Продолжительность публичных слушаний:

– при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

– при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Смолевичского сельского поселения – от одного до трёх месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

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

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

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

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

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

– день, время, место проведения публичных слушаний;

– присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);

– сущность рассматриваемого вопроса (в соответствии с ч.1 настоящей статьи);

– состав демонстрационных материалов (в том числе графических);

– мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;

– письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;

– результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

– общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

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

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

– день, время, место составления заключения;

– сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;

– указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;

– перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;

– указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;

– срок проведения экспозиции;

– день (дни), время, место проведения публичных слушаний;

– результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

– общие выводы публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно ч.13 настоящей статьи и подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

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

ГЛАВА 8. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ

Статья 36. Задачи муниципального земельного контроля

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

Порядок организации и осуществления муниципального земельного контроля за использованием земель на территории Клинцовского района Брянской области установлен в Административном регламенте по исполнению отделом архитектуры, градостроительства и инфраструктуры администрации Клинцовского района муниципальной функции "Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории Клинцовского района Брянской области, разработанном в целях реализации Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля".

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории Смолевичского сельского поселения.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

- мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Смолевичского сельского поселения;

- предупреждение нарушений и соблюдение законодательства РФ, Брянской области и правовых актов Смолевичского сельского поселения в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Смолевичского сельского поселения включает в себя:

- учёт, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов;

- анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными и государственными органами в сфере земельных правоотношений на территории Смолевичского сельского поселения;

- учёт, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;

- контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.

Статья 37. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля

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

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

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

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

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

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

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

- участвовать в подготовке предложений об установлении повышенного размера платы за неиспользуемые или используемые не по целевому назначению земельные участки;

- участвовать по необходимости в мероприятиях по планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности во взаимодействии с иными заинтересованными лицами;

- участвовать в подготовке нормативных правовых актов Смолевичского сельского поселения в соответствие с законодательством Российской Федерации и Брянской области;

- вносить предложения о полном или частичном изъятии (выкупе) земельных участков в случаях, предусмотренных земельным, гражданским и иным законодательством;

- принимать меры к устранению и недопущению нарушений земельного законодательства;

- при обнаружении признаков состава административного правонарушения в области земельного законодательства направлять акт проверки и материалы в отношении проверяемого лица в орган государственного земельного контроля.

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

- соблюдать требования законодательства Российской Федерации, Брянской области;

- своевременно и качественно, в соответствии с действующим законодательством, выполнять возложенные на них обязанности.

- предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства;

- проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

Статья 38. Последствия выявления нарушения использования земельного участка

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

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

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

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

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

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

ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Брянской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Брянской области;

3) органами местного самоуправления Клинцовского муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения Клинцовского муниципального района;

4) органами местного самоуправления Смолевичского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Смолевичского сельского поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации Смолевичского сельского поселения.

3. Глава администрации Смолевичского сельского поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила Глава Смолевичской сельской администрации определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

4. Основаниями для рассмотрения Главой Смолевичской сельской администрации вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану Смолевичского сельского поселения, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

5. Глава Смолевичской сельской администрации, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абз.2 ч.3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

6. Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия по вопросам регулирования землепользования и застройки.

7. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение 5 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Смолевичского сельского поселения, схемам территориального планирования Брянской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки Смолевичская сельская администрация направляет проект о внесении изменения в Правила застройки Главе Смолевичской сельской администрации или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава Смолевичской сельской администрации при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием Главой Смолевичской сельской администрации решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 35 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе Смолевичской сельской администрации. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава Смолевичской сельской администрации в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Смолевичский сельский Совет народных депутатов или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается Смолевичским сельским Советом народных депутатов. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Смолевичский сельский Совет народных депутатов по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе Смолевичской сельской администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

16. Внесение изменений в Правила застройки осуществляется по мере поступления предложений, указанных в п.1 настоящей статьи, но не чаще одного раза в шесть месяцев.

17. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.

18. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Брянской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки Смолевичского сельского поселения в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Брянской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

19. Настоящая статья применяется:

1) при внесении изменений в главу 2 настоящих Правил;

2) при внесении изменений в другие Главы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории Смолевичского сельского поселения.

Настоящая статья не применяется:

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

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Брянской области и Уставом Смолевичского сельского поселения при внесении непринципиальных изменений.

Статья 40. Ответственность за нарушение настоящих Правил

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Брянской области.

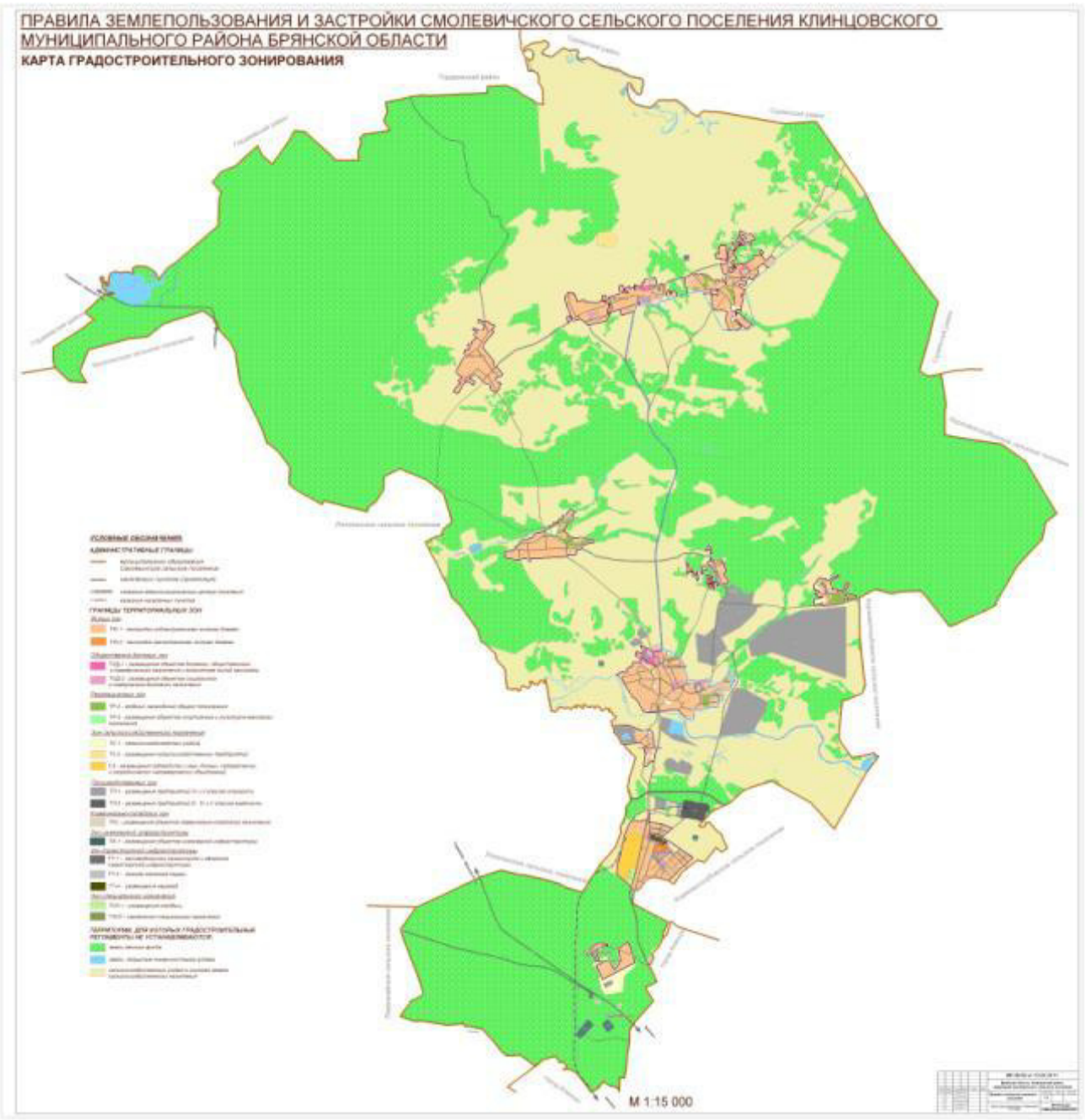
Статья 41. Вступление в силу настоящих Правил

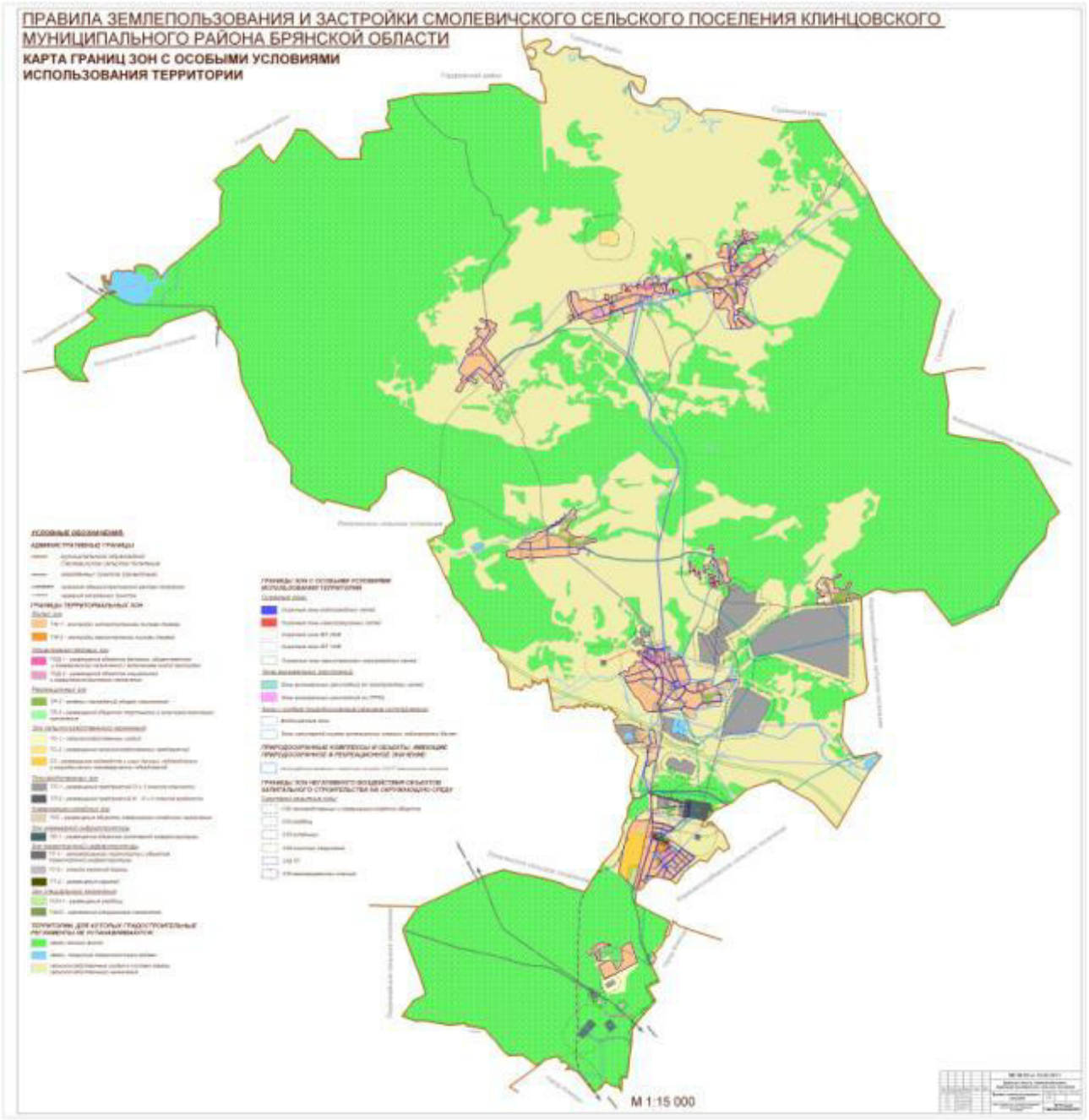
Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.

Приложения

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СМОЛЕВИЧСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КЛИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ





Приложение 4.

Федеральное государственное унитарное предприятие

Северо-Западный региональный производственный центр

геоинформации и маркшейдерии

Центр «Севзапгеоинформ»

Заказчик: **Администрация Клинцовского района Брянской области**

Муниципальный контракт: № 55 от 10.02.2011г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Смотровобудского сельского поселения

Клинцовского муниципального района

Брянской области

Санкт-Петербург

2011

Федеральное государственное унитарное предприятие

Северо-Западный региональный производственный центр

геоинформации и маркшейдерии

Центр «Севзапгеоинформ»

Заказчик: **Администрация Клинцовского района Брянской области**

Муниципальный контракт: № 55 от 10.02.2011г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Смотровобудского сельского поселения

Клинцовского муниципального района

Брянской области

Генеральный директор Д. М. Петров

Главный инженер проекта,

начальник отдела проектирования В. А. Котлярова

Санкт-Петербург

2011

Авторский коллектив:

№ п/п	Должность	Ф.И.О.
16.	Начальник отдела проектирования, главный инженер проекта	В.А.Котлярова
17.	Главный архитектор проекта	Т.А. Шатаева
18.	Главный архитектор проекта	А.В. Слесарева
19.	Главный инженер проекта	А.В. Половников
20.	Главный инженер проекта	Е.В. Александрова

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕАМБУЛА ... 137

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ... 138

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах ... 138
Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки. ... 139
Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Смотровобудского сельского поселения и документацией по планировке территории. ... 139
Статья 4. Застройщики. Заказчики ... 139
Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки ... 140
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке. ... 141

ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ... 141

Статья 7. Порядок установления территориальных зон. ... 141
Статья 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования ... 143
Статья 9. Карта градостроительного зонирования ... 143
Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов. ... 143
Статья 11. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. ... 144
Статья 12. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков. ... 145
Статья 13. Градостроительные регламенты. Жилые зоны ... 145
Статья 14. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны ... 147
Статья 16. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны ... 149
Статья 17. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры ... 149
Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры ... 150
Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения ... 151
Статья 20. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения ... 152
Статья 21. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения ... 154
Статья 22. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства ... 154

ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД. ... 158

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства ... 158
Статья 24. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Смотровобудского сельского поселения ... 159
Статья 25. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд ... 159
Статья 26. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Смотровобудского сельского поселения ... 160

ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ ... 160

Статья 27. Общие положения о планировке территории ... 160
Статья 28. Подготовка документации по планировке территории ... 161

ГЛАВА 5. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ... 163

Статья 29. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства ... 163
Статья 30. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства ... 163

Статья 31. Проектная документация 164
Статья 32. Разрешение на строительство 164
Статья 33. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 165
Статья 34. Строительный контроль и государственный строительный надзор 165

ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ 165

Статья 35. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Смотровобудского сельского поселения 165

ГЛАВА 8. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ 168

Статья 36. Задачи муниципального земельного контроля 168
Статья 37. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля 168
Статья 38. Последствия выявления нарушения использования земельного участка 169

ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 170

Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки 170
Статья 40. Ответственность за нарушение настоящих Правил 171
Статья 41. Вступление в силу настоящих Правил 171

ПРИЛОЖЕНИЯ:

7. Карта градостроительного зонирования Смотровобудского сельского поселения, М 1:10 000
8. Карта зон с особыми условиями использования территории, М 1:10 000.

ПРЕАМБУЛА

Правила землепользования и застройки муниципального образования Смотровобудского сельского поселения (далее также – Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым документом муниципального образования Смотровобудское сельское поселение, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Брянской области и Смотровобудского сельского поселения.

Правила застройки разработаны по заказу администрации Клинцовского района в соответствии с муниципальным контрактом № 55 от 10.02.2011г на основе Генерального плана Смотровобудского сельского поселения, выполненного Центром «Севзапгеоинформ» в 2012г.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Смотровобудского сельского поселения – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Смотровобудского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного и природного наследия;

- создание условий для планировки территории Смотровобудского сельского поселения;

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

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

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

- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

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

- подготовка документации по планировке территории;

- внесение изменений в настоящие Правила;

- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- разработка, согласование и утверждение проектной документации;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации и муниципальных нужд;

- контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

- обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

- внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путём его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

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

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления Смотровобудского сельского поселения и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Брянской области и нормативно-правовыми актами Смотровобудского сельского поселения.

3. Нормативные и индивидуальные правовые акты Смотровобудского сельского поселения в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Смотровобудского сельского поселения и документацией по планировке территории.

1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана Смотровобудского сельского поселения и не должны ему противоречить. Допускается конкретизация положений Генерального плана, но с обязательным учётом принципиального функционального назначения территории.

В случае внесения изменений в Генеральный план Смотровобудского сельского поселения, соответствующие изменения вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана Смотровобудского сельского поселения, Правил застройки и не должна им противоречить.

Статья 4. Застройщики. Заказчики

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

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

3. Застройщики имеют право:

– осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;

– утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

- в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед Смотровобудской сельской администрацией об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

– обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

– осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Застройщики обязаны:

– соблюдать требования градостроительных регламентов;

– использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

– безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных ч.18 ст.52 Градостроительного кодекса РФ;

– исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

5. Заказчик – физическое или юридическое лицо, выполняющее инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании договора с застройщиком или уполномоченное застройщиком на выполнение инженерных изысканий.

6. Заказчики:

- выполняют инженерные изыскания на основании договора с застройщиком;

- привлекают на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;

- составляют задание на подготовку проектной документации; утверждают проектную документацию;

- направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);

- реализуют иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

7. Допускается совмещение функций заказчика и застройщика.

Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям представительного органа местного самоуправления – Смотровобудского сельского Совета народных депутатов в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Правил землепользования и застройки и изменений к ним;

- определение источников и порядка финансирования мероприятий по осуществлению муниципального земельного контроля;

- осуществление контроля за деятельностью Смотровобудской сельской администрации по осуществлению муниципального контроля.

2. К полномочиям Главы муниципального образования Смотровобудское сельское поселение в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решений о назначении публичных слушаний.

3. К полномочиям Смотровобудской сельской администрации в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;

- руководство Комиссией по землепользованию и застройке.

- утверждение документации по планировке территории;

- утверждение заключений по результатам публичных слушаний;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

-обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);

- организация и проведение публичных слушаний;

- формирование земельных участков как объектов недвижимости;

- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель в соответствии с Положением о муниципальном земельном контроле.

- изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

- подготовка изменений в Правила застройки и внесение их на утверждение в представительный орган местного самоуправления.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке.

1. Комиссия по землепользованию и застройке Смотровобудского сельского поселения (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым Главой администрации Смотровобудского сельского поселения. Комиссия является рекомендательно-совещательным органом при Главе администрации Смотровобудского сельского поселения.

3.Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьёй 35 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 29 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 30 настоящих Правил;

- готовит рекомендации Главе Смотровобудской сельской администрации о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном статьёй 39 настоящих Правил;

- осуществляет другие полномочия.

ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 7. Порядок установления территориальных зон.

1. Территориальные зоны установлены с учётом:

1) определённых Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом Смотровобудского сельского поселения;

3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории Смотровобудского сельского поселения;

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

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

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) красным линиям;

2) магистралям, улицам, проездам (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

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

Статья 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. Жилые зоны

Зона ТЖ-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами

2. Общественно-деловые зоны

Зона ТОД-1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения с включением жилой застройки

Зона ТОД-2 – зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

3. Зоны инженерной инфраструктуры

Зона ТИ-1 – зона инженерной инфраструктуры

4. Зоны транспортной инфраструктуры

Зона ТТ-1 – зона автомобильного транспорта и объектов транспортной инфраструктуры

Зона ТТ-2 – зона отвода железной дороги

5. Зоны сельскохозяйственного назначения

Зона ТС-1 – зона сельскохозяйственных угодий

Зона ТС-2 – зона размещения сельскохозяйственных предприятий

6. Зоны рекреационного назначения

Зона ТР-2 – зона зеленых насаждения общего пользования

Зона ТР-3 – зона объектов спортивного и культурно-массового назначения

Зона ТР-4 – зона размещения объектов санаторно-курортного назначения

7. Зоны специального назначения

Зона ТСН-1 – зона размещения кладбищ

Зона ТЗСО – зона озеленения специального назначения

8. Коммунально-складские зоны

Зона ТКС – коммунально-складская зона

Статья 9. Карта градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования (приложение 1) выполнена на основании Генерального плана Смотровобудского сельского поселения на всю территорию муниципального образования. На Карте градостроительного зонирования показаны границы территориальных зон.

2. На Карте зон с особыми условиями использования территории (приложение 2) показаны границы зон с особыми условиями использования: нормативные санитарно-защитные зоны от объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду; водоохранные зоны, зоны санитарной охраны артезианских скважин; зоны минимальных расстояний от газопроводных сетей; охранные зоны инженерных сетей. Каждая зона с особыми условиями использования содержит дополнительные ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости.

Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов.

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Смотровобудского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

2) занятые линейными объектами;

3) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Брянской области или уполномоченными органами местного самоуправления Смотровобудского сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

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

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

9. В случае если использование указанных в части 7 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

10. Если земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в зоны, выделенные на нескольких картах, то к этим участкам и объектам суммарно применяются требования ст. 12-20 настоящих Правил. Разрешенным считается такое использование, которое соответствует не только градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости (ст.12 настоящих Правил), но и ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (ст. 16-20 настоящих Правил), строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.

Статья 11. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 13-21 настоящих Правил установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления Смотровобудского сельского поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления Смотровобудского сельского поселения, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

5. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно с учётом результатов публичных слушаний по каждому из таких видов.

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 29 настоящих Правил.

Статья 12. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков.

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

14. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

15. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

16. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области, зон с особыми условиями использования территории.

Статья 13. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

1. ТЖ-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- личное подсобное хозяйство;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- объекты торговли общей площадью не более 150 кв.м;
- предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв.м;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты бытового обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- аптеки;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;
- сады, огороды, палисадники;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- теплицы, оранжереи;
- хозяйственные постройки;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- объекты для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;
- предприятия автосервиса;
- объекты пожарной охраны;
- коммунально-складские объекты IV-V классов опасности (пекарни, швейные мастерские и т.д.);
- административные здания.

Предельные размеры и параметры:

1. В соответствии с решением Клинцовского районного Совета депутатов №254 от 06.06.2003 года:

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства Клинцовского района:

Для ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,5 га

Для индивидуального жилищного строительства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,15 га

2. Максимальный процент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

3. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

- от индивидуального, блокированного дома – 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

- от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м;

- от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4 м;
- от стволов деревьев:

  - высокорослых (высотой свыше 5 м) – 4 м;

  - среднерослых (высотой 4-5 м) – 2 м;

- от кустарника – 1 м.

Расстояние от туалета до стен соседнего дома следует принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

4. На территории сельского населенного пункта жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

В районах индивидуальной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями.

5. Характер ограждения земельных участков рекомендуется принимать следующий:

- со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте.

- на границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте.

Статья 14. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

1. ТОД-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения с включением жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- аптеки;
- банки, отделения банков;
- гостиницы;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- зеленые насаждения, скверы;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые центры;
- общежития;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- объекты культового назначения;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак;

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный, в том числе с приквартирными земельными участками;
- блокированные жилые дома высотой до 3 этажей включительно, в том числе с приквартирными земельными участками;
- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- многоквартирные дома от 5 до 8 этажей, включая мансардный;
- многоквартирные жилые дома с встроено-пристроенными объектами социально-бытового и административного обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования;

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала) для многофункциональной застройки – 1,0; для специализированной общественной застройки – 0,8.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

3. Максимальная и минимальная площадь участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

4. Расстояние от здания до красной линии определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства (рекомендуемый отступ зданий от красных линий составляет 3,0 м).

2. ТОД-2. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- автовокзалы;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- аптеки;
- бани, сауны;
- бары и бильярдные;
- библиотеки;
- гостиницы;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортивные залы и площадки;
- зеленые насаждения, скверы;
- кинотеатры;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые центры;
- многоквартирные жилые дома с первым, вторым нежилым этажами (с размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования);
- молочные кухни;
- музеи, выставочные залы;
- ночные клубы, дискотеки;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты полиции;
- поликлиники, городские больницы;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- рекламные агентства;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- телевизионные и радиостанции;
- туристические агентства;
- учреждения высшего и среднего профессионального образования
- учреждения социальной помощи населению;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- фотосалоны;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- объекты культового назначения;
- школы общеобразовательные, центры дополнительного образования;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- встроенные в здания гаражи и автостоянки, в том числе многоэтажные;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак;

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- общежития;
- рынки открытые и закрытые.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала) для многофункциональной застройки – 1,0; для специализированной общественной застройки – 0,8.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

3. Максимальная и минимальная площадь участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

4. Расстояние от здания до красной линии определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства (рекомендуемый отступ зданий от красных линий составляет 3,0 м).

Статья 16. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны

1. ТКС. Коммунально-складская зона

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты складского назначения различного профиля V класса опасности;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке, стоянки сельскохозяйственной техники;
- объекты пожарной охраны;
- отделения, участковые пункты полиции;
- офисы, конторы, административные службы;
- пожарные части;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки;
- бани, сауны;
- зеленые насаждения, выполняющие специальные (защитные) функции.
- автозаправочные станции;
- ветеринарные станции;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- учреждения высшего и среднего профессионального образования, учебные центры, научно-исследовательские институты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.

2. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются региональными нормативами градостроительного проектирования и проектами планировки территории.

Статья 17. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры

1. ТИ-1. Зона инженерной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- основные водопроводные сооружения;
- насосные станции;
- котельные;
- газораспределительные и газонаполнительные станции;
- канализационные очистные сооружения;
- объекты пожарной охраны;
- объекты энергетики;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- объекты связи.

Вспомогательные виды использования:

- хозяйственные корпуса для обслуживающего персонала;
- парковки для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры.

Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры

1. ТТ-1. Зона автомобильного транспорта и объектов транспортной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- проезжая часть;
- тротуары;
- велосипедные дорожки;
- полосы озеленения;
- искусственные дорожные сооружения;
- остановочные павильоны;
- автозаправочные станции, АГЗС;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
- автовокзалы;
- автотранспортные предприятия;
- автостоянки для хранения легкового транспорта;
- гаражные кооперативы;
- станции технического обслуживания;
- автосервисные и авторемонтные предприятия;
- автобусные и таксомоторные парки;
- автостоянки для хранения грузового транспорта и сельскохозяйственной техники;
- объекты транспортно-логистического назначения (склады, транспортно-логистические терминалы, притрассовые объекты общественно-делового обслуживания).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки;
- переходы надземные и подземные;
- рекламные конструкции.

Условно разрешенные виды использования:

- временные павильоны для торговли и оказанию бытовых услуг населению.

Предельные размеры и параметры:

1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами и региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области

2. ТТ-2. Зона отвода железных дорог

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- железнодорожный вокзал;
- объекты технологического назначения, являющиеся обязательной инфраструктурой железнодорожного транспорта;
- сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления железнодорожным транспортом;
- специальные сооружения и устройства обеспечения противопожарных требований и работы дороги в чрезвычайных ситуациях;
- станции и узлы;
- устройства и сооружения путевого, пассажирского грузового, локомотивного и вагонного хозяйства;
- предприятия общественного питания;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- аптеки;
- гостевые автостоянки;
- информационные центры, справочные и рекламные агентства;
- медпункты;
- объекты и базы складского назначения соответствующего профиля;

- объекты пожарной охраны;
- предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;
- предприятия и учреждения, необходимые для эксплуатации устройств и объектов железнодорожного транспорта;
- службы оформления заказов и билетов;
- участковые пункты полиции и охраны порядка.

Условно разрешенные виды использования:
- защитные инженерные сооружения.

Предельные размеры и параметры:

1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами и региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области

Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения

1. ТС-1. Зона сельскохозяйственных угодий

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
- пашни;
- сады фруктовых деревьев и плодово-ягодных кустарников, огороды;
- сенокосы, пастбища;
- лесозащитные насаждения;
- личные подсобные хозяйства;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Условно разрешенные виды использования:

- животноводческие фермы различного профиля;
- растениеводческие фермы;
- производственные и складские предприятия сельского хозяйства;

цеха по переработке сельскохозяйственной продукции.

Предельные размеры и параметры:

1. Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.

2. Предельные размеры земельных участков, предоставляемые гражданам, ведущим личное подсобное хозяйство, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области».

При этом максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, установлен в размере 3 га.

2. ТС-2. Зона размещения сельскохозяйственных предприятий

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
- животноводческие фермы различного профиля;
- птицефабрики;
- растениеводческие фермы;
- производственные и складские предприятия сельского хозяйства;
- цеха по переработке сельскохозяйственной продукции;
- крестьянские (фермерские) хозяйства;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);
- склады сельскохозяйственной продукции, токи, зерносклады.

Вспомогательные виды разрешенного использования:
- административные помещения;
- хозяйственные корпуса;
- гаражи для хранения сельскохозяйственной техники;
- площадки для мусоросборников;
- помещения для охраны;
- противопожарные водоемы.

Условно разрешенные виды использования:

– магазины по продаже производимой продукции;

Предельные размеры и параметры:

1. Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.

2. Предельные размеры таких земельных участков устанавливаются в соответствии с Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и составляют, га:

- максимальный – 200;

- минимальный – 3.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений устанавливается на основании технико-экономического обоснования проекта строительства.

Статья 20. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

1. ТР-2. Зона насаждения общего пользования

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
– парки;
– скверы, аллеи, бульвары;
– зеленые насаждения;
– спортплощадки;
– прокат игрового и спортивного инвентаря;
– комплексы аттракционов, бильярдные;
– танцплощадки, дискотеки;
– летние театры и эстрады;
– рекреационные помещения для отдыха;
– предприятия общественного питания;
– объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:
– вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
– участковые пункты полиции;
– общественные туалеты;
– пункты оказания первой медицинской помощи;
– оранжереи;
– объекты пожарной охраны;
– объекты инженерного обеспечения.

Условно разрешенные виды использования:
– хозяйственные корпуса;
– парковки;
– площадки для выгула собак.

Предельные размеры и параметры:

1. Зеленые насаждения – 65-75 % от общей площади участка.

2. Аллеи и дороги – 10-15 % от общей площади участка.

3. Площадки – 8-12 % от общей площади участка.

4. Сооружения – 5-7 % от общей площади участка.

5. Парковки – не более 5% от общей площади участка.

6. Предельные размеры земельных участков определяются проектами планировки территории.

2. ТР-3. Зона объектов спортивного и культурно-массового назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

– велотреки;
– зеленые насаждения, парки, скверы;
– общественные туалеты;

- предприятия общественного питания;
- спортзалы, бассейны;
- спортивные школы;
- спортклубы;
- стадионы, спортивные комплексы,
- спортплощадки, теннисные корты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- участковые пункты полиции;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- парковки перед спортивными объектами;
- объекты пожарной охраны;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины;
- открытые автостоянки.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

3. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории, а также в соответствии с нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области.

3. ТР-4. Зона объектов санаторно-курортного назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря;
- детские дома-интернаты;
- тренировочные базы;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные корпуса и здания для обслуживания персонала объектов проживания, отдыха и спорта;
- бани;
- игровые площадки, площадки для национальных игр;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- общественные туалеты;
- объекты инженерного обеспечения.
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
- площадки для мусоросборников;
- пляжи;
- предприятия общественного питания;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортплощадки;
- спортзалы;
- спасательные станции.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

3. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории, а также в соответствии с нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области.

Статья 21. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

1. ТСН-1. Зона размещения кладбищ

Основные виды разрешенного использования:

- действующие кладбища;
- крематории;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды использования:

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- отделения, участковые пункты полиции;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;
- парковки.

Условно разрешенные виды использования:

- киоски, лотки, временные павильоны розничной торговли;
- магазины общей площадью до 150 кв.м.

2. ТЗСО. Зона озеленения специального назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- зеленые насаждения, выполняющие специальные функции по защите населения от воздействия выбросов вредных химических примесей в атмосферный воздух и физического воздействия;
- питомники растений, предназначенных для озеленения санитарно-защитных зон.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные здания;
- хозяйственные корпуса;
- предприятия общественного питания;
- объекты инженерного обеспечения.

Статья 22. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны артезианских скважин

1.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

2.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются Режимами использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее – ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

3. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено санитарными нормами и правилами. При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки Смотровобудского сельского поселения.

4. Режим ЗСО, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Смотровобудского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

5. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по первому поясу:

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2) Не допускается 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.

3) 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. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4) Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

5) Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

6. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму и третьему поясам:

1) Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2) Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5) Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

7. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в части 6 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

– размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

– применение удобрений и ядохимикатов;

– рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

8. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по первому поясу:

1) на территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения.

2) не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

9. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму и третьему поясам ЗСО:

1) Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

2) Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3) Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4) Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5) Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.

6) При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

10. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных в части 9 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

1) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

2) Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

3) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

4) Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

5) Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

6) Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

7) В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, сельских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

11. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

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

2) 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.

12. Ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости и мероприятия на территории округа горно-санитарной охраны месторождения минеральных вод устанавливаются проектом указанного округа.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными Водным кодексом РФ.

3. В соответствии с указанным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Смотровобудского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) 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.

4. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

5. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, 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.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Содержание указанного режима определяется санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Смотровобудского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

– объектов для проживания людей;

– коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

– спортивных сооружений и парков общего пользования;

– образовательных и детских учреждений;

– лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

– предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

– предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

2) на территории СЗЗ допускается размещать:

– сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

– предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;

– пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

– нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, 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, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;

– новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия.

3) санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади; для предприятий II и III класса – не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более – не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть осуществлена их градостроительная подготовка. Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

– без предварительного согласования мест размещения объектов;

– с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в Смотровобудском сельском поселении в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

4. Предварительное согласование места размещения объекта проводится во всех остальных случаях, не указанных в части 3 настоящей статьи.

5. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется с учётом частей 6,7 настоящей статьи. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства.

6. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории – элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);

- подготовки землеустроительной документации;

- определения технических условий и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

- выноса границ земельного участка в натуру.

7. Формирование земельного участка производится за счёт средств администрации Смотровобудского сельского поселения, либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

В случае если заинтересованное лицо, за счёт средств которого была произведена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства, данному лицу компенсируются расходы на такую подготовку администрацией за счёт победителя торгов.

8. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

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

- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в муниципальной собственности Смотровобудского сельского поселения.

Статья 24. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Смотровобудского сельского поселения

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд Смотровобудского сельского поселения осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

2) размещением следующих объектов муниципального значения Смотровобудского сельского поселения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

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

– автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах Смотровобудского сельского поселения;

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности Смотровобудского сельского поселения, в случаях, установленных законами Брянской области.

2. Установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

Статья 25. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд Смотровобудского сельского поселения, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления Смотровобудского сельского поселения уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества с учётом рыночной стоимости, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

6. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета Смотровобудского сельского поселения.

7. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Статья 26. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Смотровобудского сельского поселения.

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Смотровобудского сельского поселения осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 24 настоящих Правил, а земель, находящихся в муниципальной собственности Смотровобудского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения Смотровобудского сельского поселения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, организацией пруда или обводнённого карьера.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом Смотровобудского сельского поселения, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд Смотровобудского сельского поселения могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности Смотровобудского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

Статья 27. Общие положения о планировке территории

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

– проектов планировки как отдельных документов;

– проектов планировки с проектами межевания в их составе;

– проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

– проектов межевания как отдельных документов;

– проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

– градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

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

2.1. Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

– границы планировочных элементов территории (районов, микрорайонов, кварта-лов);

– границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

– границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;

– другие границы.

2.2. Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

– границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

– линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

– границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;

– границ зон с особыми условиями использования территории;

– других границ.

2.3. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления Смотровобудского сельского поселения в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

- красные линии;

- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

- и другие.

4. Запрещается преобразование застроенных территорий, и осуществление нового строительства без утвержденной документации по планировке территории после вступления в силу Правил землепользования и застройки, кроме объектов, заявления на строительство (включая заявления о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта, в порядке статьи 31 Земельного кодекса РФ) и (или) реконструкцию которых приняты от граждан и (или) юридических лиц до утверждения настоящих Правил.

Статья 28. Подготовка документации по планировке территории

1.Подготовка документации по планировке территории Смотровобудского сельского поселения осуществляется на основании Генерального плана Смотровобудского сельского поселения, настоящих Правил, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2.Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления Смотровобудского сельского поселения, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

3.Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое Смотровобудской сельской администрацией.

- заказ на подготовку данной документации;

- задание на разработку документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством РФ. Заказчиком документации по планировке территории является администрация Смотровобудского сельского поселения (уполномоченный орган в области архитектуры и градостроительства), либо физическое и юридическое лицо, на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается Смотровобудской сельской администрацией.

4.Подготовка документации по планировке территории обеспечивается Смотровобудским сельским поселением. Документация по планировке территории утверждается Главой Смотровобудского сельского поселения.

5.Сроки подготовки документации по планировке определяются в решении о подготовке данной документации.

6.Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Смотровобудского сельского поселения в сети "Интернет".

7.Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию Смотровобудского сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Смотровобудская сельская администрация по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

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

9. Документация по планировке разрабатывается на конкурсной основе.

10. Смотровобудская сельская администрация осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения Смотровобудской сельской администрацией разработанной документации по планировке. По результатам проверки Смотровобудская сельская администрация направляет документацию по планировке Главе Смотровобудского сельского поселения для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. Публичные слушания проводятся в порядке, определённом статьёй 35 настоящих Правил.

12. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления направляет Главе Смотровобудского сельского поселения подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава Смотровобудского сельского поселения, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке и устанавливает сроки её реализации или об её отклонении и направлении уполномоченного в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

14. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 настоящей статьи.

15. Положения, установленные частями 3-14 настоящей статьи, применяются при подготовке:

1) проектов планировки как отдельных документов;

2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;

3) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

4) проектов межевания как отдельных документов;

5) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.

16. Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится Смотровобудской сельской администрацией. Градостроительные планы земельных участков не выставляются на публичные слушания.

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

18. В случае если застройщик обращается в Смотровобудскую сельскую администрацию с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, Смотровобудская сельская администрация в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

19. Форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением Правительства РФ.

20. Внесение изменений в градостроительные планы производится в порядке, установленном частями 17-19 настоящей статьи.

21. Градостроительные планы земельных участков, утверждённые до введения в силу настоящих Правил, подлежат замене Смотровобудской сельской администрацией при совершении обладателями градостроительных планов юридически значимых действий с использованием градостроительных планов.

22. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Брянской области, органы местного самоуправления Смотровобудского сельского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

ГЛАВА 5. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 29. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, определённых главой 2 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

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

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 35 настоящих Правил.

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

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций Глава Смотровобудской сельской администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

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

7. Форма разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается Смотровобудской сельской администрацией.

Статья 30. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

Право на отклонение от предельных параметров имеют также застройщики согласно ч.6 ст.31 настоящих Правил застройки.

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

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

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 35 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о пре-доставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Смотровобудской сельской администрации.

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

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

8. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается Смотровобудской сельской администрацией.

ГЛАВА 6. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Статья 31. Проектная документация

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

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

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

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

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

Статья 32. Разрешение на строительство

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

2. Разрешение на строительство выдаёт Смотровобудская сельская администрация, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Брянской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и областного значений, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Брянской области или органом местного самоуправления Смотровобудского сельского поселения в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство установлена постановлением Правительства РФ.

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

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

7. Смотровобудская сельская администрация имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

Статья 33. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена постановлением Правительства РФ.

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

Статья 34. Строительный контроль и государственный строительный надзор

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

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

3. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ.

ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Статья 35. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Смотровобудского сельского поселения

1. Публичные слушания проводятся в случаях:

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

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

– подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Смотровобудского сельского поселения, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;

– подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки Смотровобудского сельского поселения;

– установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании решения Главы Смотровобудского сельского поселения.

3. Решение Главы Смотровобудского сельского поселения о проведении публичных слушаний доводится до населения через средства массовой информации и другими способами.

4. Продолжительность публичных слушаний:

– при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

– при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Смотровобудского сельского поселения – от одного до трёх месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

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

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

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

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

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

– день, время, место проведения публичных слушаний;

– присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);

– сущность рассматриваемого вопроса (в соответствии с ч.1 настоящей статьи);

– состав демонстрационных материалов (в том числе графических);

– мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;

– письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;

– результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

– общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

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

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

– день, время, место составления заключения;

– сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;

– указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;

– перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;

– указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;

– срок проведения экспозиции;

– день (дни), время, место проведения публичных слушаний;

– результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

– общие выводы публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно ч.13 настоящей статьи и подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

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

ГЛАВА 8. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ

Статья 36. Задачи муниципального земельного контроля

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

Порядок организации и осуществления муниципального земельного контроля за использованием земель на территории Клинцовского района Брянской области установлен в Административном регламенте по исполнению отделом архитектуры, градостроительства и инфраструктуры администрации Клинцовского района муниципальной функции "Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории Клинцовского района Брянской области, разработанном в целях реализации Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля".

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории Смотровобудского сельского поселения.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

- мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Смотровобудского сельского поселения;

- предупреждение нарушений и соблюдение законодательства РФ, Брянской области и правовых актов Смотровобудского сельского поселения в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Смотровобудского сельского поселения включает в себя:

- учёт, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов;

- анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными и государственными органами в сфере земельных правоотношений на территории Смотровобудского сельского поселения;

- учёт, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;

- контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.

Статья 37. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля

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

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

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

полномочия руководителя (его представителя), документы о собственности на недвижимость, иные документы и материалы, необходимые для осуществления муниципального земельного контроля;

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

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

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

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

- участвовать в подготовке предложений об установлении повышенного размера платы за неиспользуемые или используемые не по целевому назначению земельные участки;

- участвовать по необходимости в мероприятиях по планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности во взаимодействии с иными заинтересованными лицами;

- участвовать в подготовке нормативных правовых актов Смотровобудского сельского поселения в соответствие с законодательством Российской Федерации и Брянской области;

- вносить предложения о полном или частичном изъятии (выкупе) земельных участков в случаях, предусмотренных земельным, гражданским и иным законодательством;

- принимать меры к устранению и недопущению нарушений земельного законодательства;

- при обнаружении признаков состава административного правонарушения в области земельного законодательства направлять акт проверки и материалы в отношении проверяемого лица в орган государственного земельного контроля.

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

- соблюдать требования законодательства Российской Федерации, Брянской области;

- своевременно и качественно, в соответствии с действующим законодательством, выполнять возложенные на них обязанности.

- предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства;

- проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

Статья 38. Последствия выявления нарушения использования земельного участка

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

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

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

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

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

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

ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Брянской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Брянской области;

3) органами местного самоуправления Клинцовского муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения Клинцовского муниципального района;

4) органами местного самоуправления Смотровобудского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Смотровобудского сельского поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации Смотровобудского сельского поселения.

3. Глава администрации Смотровобудского сельского поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила Глава Смотровобудской сельской администрации определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

4. Основаниями для рассмотрения Главой Смотровобудской сельской администрации вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану Смотровобудского сельского поселения, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

5. Глава Смотровобудской сельской администрации, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абз.2 ч.3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

6. Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия по вопросам регулирования землепользования и застройки.

7. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение 5 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Смотровобудского сельского поселения, схемам территориального планирования Брянской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки Смотровобудская сельская администрация направляет проект о внесении изменения в Правила застройки Главе Смотровобудской сельской администрации или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава Смотровобудской сельской администрации при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием Главой Смотровобудской сельской администрации решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 35 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе Смотровобудской сельской администрации. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава Смотровобудской сельской администрации в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Смотровобудский сельский Совет народных депутатов или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается Смотровобудским сельским Советом народных депутатов. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Смотровобудский сельский Совет народных депутатов по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе Смотровобудской сельской администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

16. Внесение изменений в Правила застройки осуществляется по мере поступления предложений, указанных в п.1 настоящей статьи, но не чаще одного раза в шесть месяцев.

17. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.

18. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Брянской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки Смотровобудского сельского поселения в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Брянской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

19. Настоящая статья применяется:

1) при внесении изменений в главу 2 настоящих Правил;

2) при внесении изменений в другие Главы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории Смотровобудского сельского поселения.

Настоящая статья не применяется:

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

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Брянской области и Уставом Смотровобудского сельского поселения при внесении непринципиальных изменений.

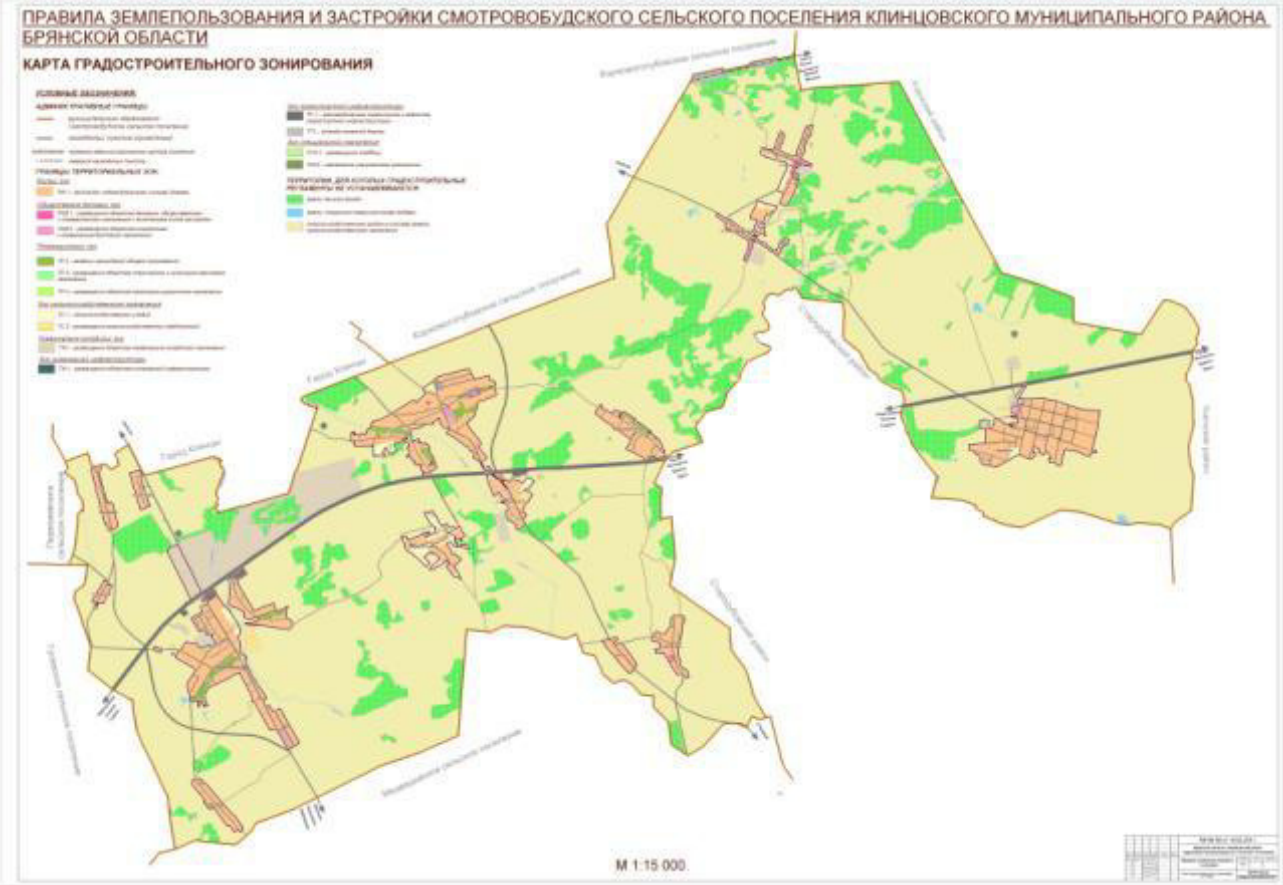
Статья 40. Ответственность за нарушение настоящих Правил

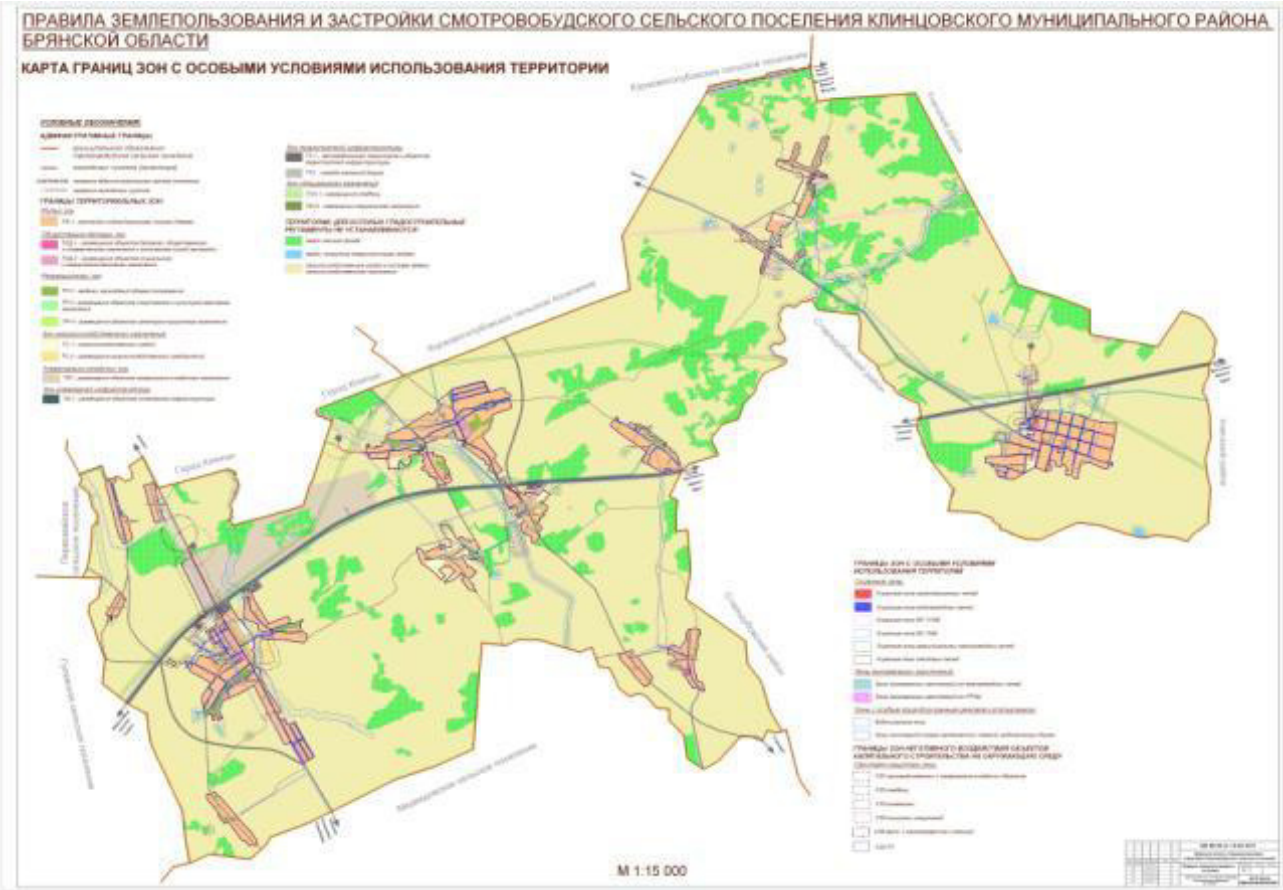
Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Брянской области.

Статья 41. Вступление в силу настоящих Правил

Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.

Приложения


ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СМОТРОВОБУДСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КЛИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
М 1:15 000



Приложение 5.

Федеральное государственное унитарное предприятие

Северо-Западный региональный производственный центр

геоинформации и маркшейдерии

Центр «Севзапгеоинформ»

Заказчик: **Администрация Клинцовского района Брянской области**

Муниципальный контракт: № 55 от 10.02.2011г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Лопатенского сельского поселения

Клинцовского муниципального района

Брянской области

Санкт-Петербург

2011

Федеральное государственное унитарное предприятие

Северо-Западный региональный производственный центр

геоинформации и маркшейдерии

Центр «Севзапгеоинформ»

Заказчик: **Администрация Клинцовского района Брянской области**

Муниципальный контракт: № 55 от 10.02.2011г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Лопатенского сельского поселения

Клинцовского муниципального района

Брянской области

Генеральный директор Д. М. Петров

Главный инженер проекта,

начальник отдела проектирования В. А. Котлярова

Санкт-Петербург

2011

Авторский коллектив:

№ п/п	Должность	Ф.И.О.
21.	Начальник отдела проектирования, главный инженер проекта	В.А.Котлярова
22.	Главный архитектор проекта	Т.А. Шатаева
23.	Главный архитектор проекта	А.В. Слесарева
24.	Главный инженер проекта	А.В. Половников
25.	Главный инженер проекта	Е.В. Александрова

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕАМБУЛА ... 178

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ... 179

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах ... 179
Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки. ... 179
Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Лопатенского сельского поселения и документацией по планировке территории. ... 179
Статья 4. Застройщики. Заказчики ... 180
Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки ... 180
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке. ... 181

ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ... 182

Статья 7. Порядок установления территориальных зон. ... 182
Статья 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования ... 182
Статья 9. Карта градостроительного зонирования ... 183
Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов. ... 183
Статья 11. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. ... 184
Статья 12. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков. ... 185
Статья 13. Градостроительные регламенты. Жилые зоны ... 185
Статья 14. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны ... 187
Статья 15. Градостроительные регламенты. Производственные зоны ... 190
Статья 16. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны ... 190
Статья 17. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры ... 191
Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры ... 191
Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения ... 192
Статья 20. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения ... 193
Статья 21. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения ... 194
Статья 22. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства ... 195

ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД. ... 199

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства ... 199
Статья 24. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Лопатенского сельского поселения ... 200
Статья 25. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд ... 200
Статья 26. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Лопатенского сельского поселения. ... 201

ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ ... 201

Статья 27. Общие положения о планировке территории ... 201
Статья 28. Подготовка документации по планировке территории ... 202

ГЛАВА 5. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ... 204

Статья 29. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства ... 204

Статья 30. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 204
Статья 31. Проектная документация 205
Статья 32. Разрешение на строительство 205
Статья 33. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 206
Статья 34. Строительный контроль и государственный строительный надзор 206

ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ 206

Статья 35. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Лопатенского сельского поселения 206

ГЛАВА 8. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ 209

Статья 36. Задачи муниципального земельного контроля 209
Статья 37. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля 209
Статья 38. Последствия выявления нарушения использования земельного участка 210

ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 211

Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки 211
Статья 40. Ответственность за нарушение настоящих Правил 212
Статья 41. Вступление в силу настоящих Правил 212

ПРИЛОЖЕНИЯ:

9. Карта градостроительного зонирования Лопатенского сельского поселения, М 1:10 000
10. Карта зон с особыми условиями использования территории, М 1:10 000.

ПРЕАМБУЛА

Правила землепользования и застройки муниципального образования Лопатенского сельского поселения (далее также – Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым документом муниципального образования Лопатенское сельское поселение, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Брянской области и Лопатенского сельского поселения.

Правила застройки разработаны по заказу администрации Клинцовского района в соответствии с муниципальным контрактом № 55 от 10.02.2011г на основе Генерального плана Лопатенского сельского поселения, выполненного Центром «Севзапгеоинформ» в 2012г.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Лопатенского сельского поселения – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Лопатенского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного и природного наследия;

- создание условий для планировки территории Лопатенского сельского поселения;

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

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

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

- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

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

- подготовка документации по планировке территории;

- внесение изменений в настоящие Правила;

- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- разработка, согласование и утверждение проектной документации;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации и муниципальных нужд;

- контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

- обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

- внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путём его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

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

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления Лопатенского сельского поселения и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Брянской области и нормативно-правовыми актами Лопатенского сельского поселения.

3. Нормативные и индивидуальные правовые акты Лопатенского сельского поселения в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Лопатенского сельского поселения и документацией по планировке территории.

1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана Лопатенского сельского поселения и не должны ему противоречить. Допускается конкретизация положений Генерального плана, но с обязательным учётом принципиального функционального назначения территории.

В случае внесения изменений в Генеральный план Лопатенского сельского поселения, соответствующие изменения вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана Лопатенского сельского поселения, Правил застройки и не должна им противоречить.

Статья 4. Застройщики. Заказчики

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

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

3. Застройщики имеют право:

– осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;

– утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

- в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед Лопатенской сельской администрацией об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

– обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

– осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Застройщики обязаны:

– соблюдать требования градостроительных регламентов;

– использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

– безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных ч.18 ст.52 Градостроительного кодекса РФ;

– исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

5. Заказчик – физическое или юридическое лицо, выполняющее инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании договора с застройщиком или уполномоченное застройщиком на выполнение инженерных изысканий.

6. Заказчики:

- выполняют инженерные изыскания на основании договора с застройщиком;

- привлекают на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;

- составляют задание на подготовку проектной документации; утверждают проектную документацию;

- направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);

- реализуют иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

7. Допускается совмещение функций заказчика и застройщика.

Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям представительного органа местного самоуправления – Лопатенского сельского Совета народных депутатов в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Правил землепользования и застройки и изменений к ним;

- определение источников и порядка финансирования мероприятий по осуществлению муниципального земельного контроля;

- осуществление контроля за деятельностью Лопатенской сельской администрации по осуществлению муниципального контроля.

2. К полномочиям Главы муниципального образования Лопатенское сельское поселение в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решений о назначении публичных слушаний.

3. К полномочиям Лопатенской сельской администрации в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;

- руководство Комиссией по землепользованию и застройке.

- утверждение документации по планировке территории;

- утверждение заключений по результатам публичных слушаний;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

-обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);

- организация и проведение публичных слушаний;

- формирование земельных участков как объектов недвижимости;

- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель в соответствии с Положением о муниципальном земельном контроле.

- изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

- подготовка изменений в Правила застройки и внесение их на утверждение в представительный орган местного самоуправления.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке.

1. Комиссия по землепользованию и застройке Лопатенского сельского поселения (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым Главой администрации Лопатенского сельского поселения. Комиссия является рекомендательно-совещательным органом при Главе администрации Лопатенского сельского поселения.

3.Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьёй 35 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 29 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 30 настоящих Правил;

- готовит рекомендации Главе Лопатенской сельской администрации о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном статьёй 39 настоящих Правил;

- осуществляет другие полномочия.

ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 7. Порядок установления территориальных зон.

1. Территориальные зоны установлены с учётом:

1) определённых Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом Лопатенского сельского поселения;

3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории Лопатенского сельского поселения;

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

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

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) красным линиям;

2) магистралям, улицам, проездам (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

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

Статья 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. Жилые зоны

Зона ТЖ-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона ТЖ-2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами

2. Общественно-деловые зоны

Зона ТОД-1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения с включением жилой застройки

Зона ТОД-2 – зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

3. Зоны инженерной инфраструктуры

Зона ТИ-1 – зона инженерной инфраструктуры

4. Зоны транспортной инфраструктуры

Зона ТТ-1 – зона автомобильного транспорта и объектов транспортной инфраструктуры

5. Зоны сельскохозяйственного назначения

Зона ТС-1 – зона сельскохозяйственных угодий

Зона ТС-2 – зона размещения сельскохозяйственных предприятий

Зона ТС-3 – зона размещения садоводств и иных дачных, садоводческих и огороднических некоммерческих объединений

6. Зоны рекреационного назначения

Зона ТР-2 – зона зеленых насаждения общего пользования

Зона ТР-3 – зона объектов спортивного и культурно-массового назначения

7. Зоны специального назначения

Зона ТСН-1 – зона размещения кладбищ

Зона ТЗСО – зона озеленения специального назначения

8. Коммунально-складские зоны

Зона ТКС – коммунально-складская зона

9. Производственные зоны

Зона ТП-1 – производственная зона с размещением предприятий IV и V классов опасности

Статья 9. Карта градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования (приложение 1) выполнена на основании Генерального плана Лопатенского сельского поселения на всю территорию муниципального образования. На Карте градостроительного зонирования показаны границы территориальных зон.

2. На Карте зон с особыми условиями использования территории (приложение 2) показаны границы зон с особыми условиями использования: нормативные санитарно-защитные зоны от объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду; водоохранные зоны, зоны санитарной охраны артезианских скважин; зоны минимальных расстояний от газопроводных сетей; охранные зоны инженерных сетей. Каждая зона с особыми условиями использования содержит дополнительные ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости.

Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов.

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Лопатенского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

2) занятые линейными объектами;

3) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Брянской области или уполномоченными органами местного самоуправления Лопатенского сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

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

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

9. В случае если использование указанных в части 7 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

10. Если земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в зоны, выделенные на нескольких картах, то к этим участкам и объектам суммарно применяются требования ст. 12-20 настоящих Правил. Разрешенным считается такое использование, которое соответствует не только градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости (ст.12 настоящих Правил), но и ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (ст. 16-20 настоящих Правил), строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.

Статья 11. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 13-21 настоящих Правил установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления Лопатенского сельского поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления Лопатенского сельского поселения, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

5. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно с учётом результатов публичных слушаний по каждому из таких видов.

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 29 настоящих Правил.

Статья 12. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков.

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

18. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

19. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

20. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области, зон с особыми условиями использования территории.

Статья 13. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

1. ТЖ-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- личное подсобное хозяйство;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- объекты торговли общей площадью не более 150 кв.м;
- предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв.м;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты бытового обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- аптеки;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;
- сады, огороды, палисадники;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- теплицы, оранжереи;
- хозяйственные постройки;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;

- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- объекты для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;
- предприятия автосервиса;
- объекты пожарной охраны;
- коммунально-складские объекты IV-V классов опасности (пекарни, швейные мастерские и т.д.);
- административные здания.

Предельные размеры и параметры:

1. В соответствии с решением Клинцовского районного Совета депутатов №254 от 06.06.2003 года:

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства Клинцовского района:

Для ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,5 га

Для индивидуального жилищного строительства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,15 га

2. Максимальный процент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

3. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

- от индивидуального, блокированного дома – 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

- от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м;

- от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4 м;
- от стволов деревьев:

  - высокорослых (высотой свыше 5 м) – 4 м;

  - среднерослых (высотой 4-5 м) – 2 м;

- от кустарника – 1 м.

Расстояние от туалета до стен соседнего дома следует принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

4. На территории сельского населенного пункта жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

В районах индивидуальной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями.

5. Характер ограждения земельных участков рекомендуется принимать следующий:

- со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте.

- на границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте.

2. ТЖ-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный, в том числе с приквартирными земельными участками;
- блокированные жилые дома высотой до 3 этажей включительно, в том числе с приквартирными земельными участками;
- аптеки;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты торговли общей площадью не более 200 кв.м.;
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв.м;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
- административные здания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий
- объекты пожарной охраны;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;
- сады, огороды, палисадники;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

Условно разрешенные виды использования:

- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- личное подсобное хозяйство;
- гостиницы;
- общежития;
- коммунально-складские объекты IV-V классов опасности (пекарни, швейные мастерские и т.д.)

Предельные размеры и параметры:

1. В соответствии с решением Клинцовского районного Совета депутатов №254 от 06.06.2003 года:

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства Клинцовского района:

Для ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,5 га

Для индивидуального жилищного строительства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,15 га

2. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – 1000 $м^2$.

3. Максимальная площадь участка для жилых домов определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

3. Максимальный процент застройки территории – 75% от площади земельного участка.

4. Расстояние от жилого дома до красной линии улиц составляет не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Статья 14. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

1. ТОД-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения с включением жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- аптеки;
- банки, отделения банков;
- гостиницы;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- зеленые насаждения, скверы;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые центры;
- общежития;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- объекты культового назначения;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак;

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный, в том числе с приквартирными земельными участками;
- блокированные жилые дома высотой до 3 этажей включительно, в том числе с приквартирными земельными участками;
- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- многоквартирные дома от 5 до 8 этажей, включая мансардный;
- многоквартирные жилые дома с встроено-пристроенными объектами социально-бытового и административного обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования;

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала) для многофункциональной застройки – 1,0; для специализированной общественной застройки – 0,8.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

3. Максимальная и минимальная площадь участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

4. Расстояние от здания до красной линии определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства (рекомендуемый отступ зданий от красных линий составляет 3,0 м).

2. ТОД-2. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- автовокзалы;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- аптеки;
- бани, сауны;
- бары и бильярдные;
- библиотеки;

- гостиницы;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортивные залы и площадки;
- зеленые насаждения, скверы;
- кинотеатры;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые центры;
- многоквартирные жилые дома с первым, вторым нежилым этажами (с размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования);
- молочные кухни;
- музеи, выставочные залы;
- ночные клубы, дискотеки;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты полиции;
- поликлиники, городские больницы;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- рекламные агентства;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- телевизионные и радиостанции;
- туристические агентства;
- учреждения высшего и среднего профессионального образования
- учреждения социальной помощи населению;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- фотосалоны;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- объекты культового назначения;
- школы общеобразовательные, центры дополнительного образования;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- встроенные в здания гаражи и автостоянки, в том числе многоэтажные;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак;

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- общежития;
- рынки открытые и закрытые.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала) для многофункциональной застройки – 1,0; для специализированной общественной застройки – 0,8.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

3. Максимальная и минимальная площадь участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

4. Расстояние от здания до красной линии определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства (рекомендуемый отступ зданий от красных линий составляет 3,0 м).

Статья 15. Градостроительные регламенты. Производственные зоны

1. ТП-1. Производственная зона с размещением предприятий IV и V классов опасности

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV класса опасности различного профиля;
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса опасности различного профиля;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты пожарной охраны;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- офисы, конторы, административные службы;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- автозаправочные станции;
- зеленые насаждения, выполняющие специальные функции по защите населения от воздействия выбросов вредных химических примесей в атмосферный воздух и физического воздействия.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

3. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории с учетом специализации предприятий.

Статья 16. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны

1. ТКС. Коммунально-складская зона

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты складского назначения различного профиля V класса опасности;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке, стоянки сельскохозяйственной техники;
- объекты пожарной охраны;
- отделения, участковые пункты полиции;
- офисы, конторы, административные службы;
- пожарные части;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки;
- бани, сауны;
- зеленые насаждения, выполняющие специальные (защитные) функции.
- автозаправочные станции;
- ветеринарные станции;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- учреждения высшего и среднего профессионального образования, учебные центры, научно-исследовательские институты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
– открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
– питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
– предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
– спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

– общежития.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.

2. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются региональными нормативами градостроительного проектирования и проектами планировки территории.

Статья 17. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры

1. ТИ-1. Зона инженерной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

– основные водопроводные сооружения;
– насосные станции;
– котельные;
– газораспределительные и газонаполнительные станции;
– канализационные очистные сооружения;
– объекты пожарной охраны;
– объекты энергетики;
– антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
– объекты связи.

Вспомогательные виды использования:

– хозяйственные корпуса для обслуживающего персонала;
– парковки для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры.

Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры

1. ТТ-1. Зона автомобильного транспорта и объектов транспортной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

– проезжая часть;
– тротуары;
– велосипедные дорожки;
– полосы озеленения;
– искусственные дорожные сооружения;
– остановочные павильоны;
– автозаправочные станции, АГЗС;
– объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
– автовокзалы;
– автотранспортные предприятия;
– автостоянки для хранения легкового транспорта;
– гаражные кооперативы;
– станции технического обслуживания;
– автосервисные и авторемонтные предприятия;
– автобусные и таксомоторные парки;
– автостоянки для хранения грузового транспорта и сельскохозяйственной техники;
– объекты транспортно-логистического назначения (склады, транспортно-логистические терминалы, притрассовые объекты общественно-делового обслуживания).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– парковки;
– переходы надземные и подземные;
– рекламные конструкции.

Условно разрешенные виды использования:

– временные павильоны для торговли и оказанию бытовых услуг населению.

Предельные размеры и параметры:

1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами и региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области

Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения

1. ТС-1. Зона сельскохозяйственных угодий

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

– пашни;
– сады фруктовых деревьев и плодово-ягодных кустарников, огороды;
– сенокосы, пастбища;
– лесозащитные насаждения;
– личные подсобные хозяйства;
– объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Условно разрешенные виды использования:

– животноводческие фермы различного профиля;
– растениеводческие фермы;
– производственные и складские предприятия сельского хозяйства;

цеха по переработке сельскохозяйственной продукции.

Предельные размеры и параметры:

1. Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.

2. Предельные размеры земельных участков, предоставляемые гражданам, ведущим личное подсобное хозяйство, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области».

При этом максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, установлен в размере 3 га.

2. ТС-2. Зона размещения сельскохозяйственных предприятий

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

– животноводческие фермы различного профиля;
– птицефабрики;
– растениеводческие фермы;
– производственные и складские предприятия сельского хозяйства;
– цеха по переработке сельскохозяйственной продукции;
– крестьянские (фермерские) хозяйства;
– объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);
– склады сельскохозяйственной продукции, токи, зерносклады.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– административные помещения;
– хозяйственные корпуса;
– гаражи для хранения сельскохозяйственной техники;
– площадки для мусоросборников;
– помещения для охраны;
– противопожарные водоемы.

Условно разрешенные виды использования:

– магазины по продаже производимой продукции;

Предельные размеры и параметры:

1. Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.

2. Предельные размеры таких земельных участков устанавливаются в соответствии с Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и составляют, га:

- максимальный – 200;

- минимальный – 3.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений устанавливается на основании технико-экономического обоснования проекта строительства.

3. ТС-3. Зона размещения садоводств и иных дачных, садоводческих и огороднических некоммерческих объединений

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
- садовые, дачные дома, летние сооружения;
- сады, огороды;
- участковые пункты полиции.
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);
- объекты торговли.

Вспомогательные виды разрешенного использования:
- ветлечебницы без содержания животных;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
- лесозащитные полосы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- площадки для мусоросборников;
- помещения для охраны садоводств и огородничеств;
- постройки для содержания мелких домашних животных;
- противопожарные водоемы;

Условно разрешенные виды использования:
- открытые гостевые автостоянки;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- пункты оказания первой медицинской помощи.

Предельные размеры и параметры:

1. Параметры земельного участка отдельно стоящего дома, дачи определяется максимальным нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области.

Статья 20. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

1. ТР-2. Зона насаждения общего пользования

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
- парки;
- скверы, аллеи, бульвары;
- зеленые насаждения;
- спортплощадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, бильярдные;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- рекреационные помещения для отдыха;
- предприятия общественного питания;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:
- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- участковые пункты полиции;
- общественные туалеты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- оранжереи;
- объекты пожарной охраны;

– объекты инженерного обеспечения.

Условно разрешенные виды использования:
– хозяйственные корпуса;
– парковки;
– площадки для выгула собак.

Предельные размеры и параметры:

1. Зеленые насаждения – 65-75 % от общей площади участка.

2. Аллеи и дороги – 10-15 % от общей площади участка.

3. Площадки – 8-12 % от общей площади участка.

4. Сооружения – 5-7 % от общей площади участка.

5. Парковки – не более 5% от общей площади участка.

6. Предельные размеры земельных участков определяются проектами планировки территории.

2. ТР-3. Зона объектов спортивного и культурно-массового назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

– велотреки;
– зеленые насаждения, парки, скверы;
– общественные туалеты;
– предприятия общественного питания;
– спортзалы, бассейны;
– спортивные школы;
– спортклубы;
– стадионы, спортивные комплексы,
– спортплощадки, теннисные корты;
– объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– участковые пункты полиции;
– аптеки;
– пункты оказания первой медицинской помощи;
– парковки перед спортивными объектами;
– объекты пожарной охраны;
– антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Условно разрешенные виды использования:

– магазины;
– открытые автостоянки.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

3. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории, а также в соответствии с нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области.

Статья 21. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

1. ТСН-1. Зона размещения кладбищ

Основные виды разрешенного использования:

- действующие кладбища;
- крематории;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды использования:

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- отделения, участковые пункты полиции;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;
- парковки.

Условно разрешенные виды использования:

- киоски, лотки, временные павильоны розничной торговли;
- магазины общей площадью до 150 кв.м.

2. ТЗСО. Зона озеленения специального назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- зеленые насаждения, выполняющие специальные функции по защите населения от воздействия выбросов вредных химических примесей в атмосферный воздух и физического воздействия;
- питомники растений, предназначенных для озеленения санитарно-защитных зон.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные здания;
- хозяйственные корпуса;
- предприятия общественного питания;
- объекты инженерного обеспечения.

Статья 22. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны артезианских скважин

1.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

2.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются Режимами использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее – ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

3. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено санитарными нормами и правилами. При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки Лопатенского сельского поселения.

4. Режим ЗСО, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Лопатенского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

5. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по первому поясу:

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2) Не допускается 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.

3) 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. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4) Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

5) Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

6. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму и третьему поясам:

1) Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2) Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5) Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

7. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в части 6 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

– размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

– применение удобрений и ядохимикатов;

– рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

8. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по первому поясу:

1) на территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения.

2) не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

9. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму и третьему поясам ЗСО:

1) Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

2) Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3) Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4) Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5) Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.

6) При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

10. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных в части 9 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

1) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

2) Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

3) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

4) Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

5) Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

6) Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

7) В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, сельских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

11. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

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

2) 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.

12. Ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости и мероприятия на территории округа горно-санитарной охраны месторождения минеральных вод устанавливаются проектом указанного округа.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными Водным кодексом РФ.

3. В соответствии с указанным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Лопатенского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) 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.

4. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

5. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, 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.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Содержание указанного режима определяется санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Лопатенского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим

требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

– объектов для проживания людей;

– коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

– спортивных сооружений и парков общего пользования;

– образовательных и детских учреждений;

– лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

– предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

– предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

2) на территории СЗЗ допускается размещать:

– сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

– предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;

– пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

– нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, 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, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;

– новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия.

3) санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади; для предприятий II и III класса – не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более – не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть осуществлена их градостроительная подготовка. Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

– без предварительного согласования мест размещения объектов;

– с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в Лопатенском сельском поселении в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

4. Предварительное согласование места размещения объекта проводится во всех остальных случаях, не указанных в части 3 настоящей статьи.

5. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется с учётом частей 6,7 настоящей статьи. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства.

6. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории – элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);

- подготовки землеустроительной документации;

- определения технических условий и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

- выноса границ земельного участка в натуру.

7. Формирование земельного участка производится за счёт средств администрации Лопатенского сельского поселения, либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

В случае если заинтересованное лицо, за счёт средств которого была произведена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства, данному лицу компенсируются расходы на такую подготовку администрацией за счёт победителя торгов.

8. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

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

- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в муниципальной собственности Лопатенского сельского поселения.

Статья 24. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Лопатенского сельского поселения

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд Лопатенского сельского поселения осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

2) размещением следующих объектов муниципального значения Лопатенского сельского поселения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

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

– автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах Лопатенского сельского поселения;

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности Лопатенского сельского поселения, в случаях, установленных законами Брянской области.

2. Установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

Статья 25. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд Лопатенского сельского поселения, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления Лопатенского сельского поселения уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества с учётом рыночной стоимости, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

6. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета Лопатенского сельского поселения.

7. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Статья 26. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Лопатенского сельского поселения.

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Лопатенского сельского поселения осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 24 настоящих Правил, а земель, находящихся в муниципальной собственности Лопатенского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения Лопатенского сельского поселения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, организацией пруда или обводнённого карьера.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом Лопатенского сельского поселения, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд Лопатенского сельского поселения могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности Лопатенского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

Статья 27. Общие положения о планировке территории

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

– проектов планировки как отдельных документов;

– проектов планировки с проектами межевания в их составе;

– проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

– проектов межевания как отдельных документов;

– проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

– градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

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

2.1. Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

– границы планировочных элементов территории (районов, микрорайонов, кварта-лов);

– границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

– границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;

– другие границы.

2.2. Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

– границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

– линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

– границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;

– границ зон с особыми условиями использования территории;

– других границ.

2.3. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления Лопатенского сельского поселения в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

- красные линии;

- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

- и другие.

4. Запрещается преобразование застроенных территорий, и осуществление нового строительства без утвержденной документации по планировке территории после вступления в силу Правил землепользования и застройки, кроме объектов, заявления на строительство (включая заявления о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта, в порядке статьи 31 Земельного кодекса РФ) и (или) реконструкцию которых приняты от граждан и (или) юридических лиц до утверждения настоящих Правил.

Статья 28. Подготовка документации по планировке территории

1.Подготовка документации по планировке территории Лопатенского сельского поселения осуществляется на основании Генерального плана Лопатенского сельского поселения, настоящих Правил, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2.Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления Лопатенского сельского поселения, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

3.Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое Лопатенской сельской администрацией.

- заказ на подготовку данной документации;

- задание на разработку документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством РФ. Заказчиком документации по планировке территории является администрация Лопатенского сельского поселения (уполномоченный орган в области архитектуры и градостроительства), либо физическое и юридическое лицо, на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается Лопатенской сельской администрацией.

4.Подготовка документации по планировке территории обеспечивается Лопатенским сельским поселением. Документация по планировке территории утверждается Главой Лопатенского сельского поселения.

5.Сроки подготовки документации по планировке определяются в решении о подготовке данной документации.

6.Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Лопатенского сельского поселения в сети "Интернет".

7.Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию Лопатенского сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Лопатенская сельская администрация по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

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

9. Документация по планировке разрабатывается на конкурсной основе.

10. Лопатенская сельская администрация осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения Лопатенской сельской администрацией разработанной документации по планировке. По результатам проверки Лопатенская сельская администрация направляет документацию по планировке Главе Лопатенского сельского поселения для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. Публичные слушания проводятся в порядке, определённом статьёй 35 настоящих Правил.

12. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления направляет Главе Лопатенского сельского поселения подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава Лопатенского сельского поселения, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке и устанавливает сроки её реализации или об её отклонении и направлении уполномоченного в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

14. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 настоящей статьи.

15. Положения, установленные частями 3-14 настоящей статьи, применяются при подготовке:

1) проектов планировки как отдельных документов;

2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;

3) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

4) проектов межевания как отдельных документов;

5) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.

16. Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится Лопатенской сельской администрацией. Градостроительные планы земельных участков не выставляются на публичные слушания.

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

18. В случае если застройщик обращается в Лопатенскую сельскую администрацию с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, Лопатенская сельская администрация в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

19. Форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением Правительства РФ.

20. Внесение изменений в градостроительные планы производится в порядке, установленном частями 17-19 настоящей статьи.

21. Градостроительные планы земельных участков, утверждённые до введения в силу настоящих Правил, подлежат замене Лопатенской сельской администрацией при совершении обладателями градостроительных планов юридически значимых действий с использованием градостроительных планов.

22. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Брянской области, органы местного самоуправления Лопатенского сельского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

ГЛАВА 5. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 29. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, определённых главой 2 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

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

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 35 настоящих Правил.

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

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций Глава Лопатенской сельской администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

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

7. Форма разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается Лопатенской сельской администрацией.

Статья 30. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

Право на отклонение от предельных параметров имеют также застройщики согласно ч.6 ст.31 настоящих Правил застройки.

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

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

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 35 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о пре-доставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Лопатенской сельской администрации.

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

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

8. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается Лопатенской сельской администрацией.

ГЛАВА 6. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Статья 31. Проектная документация

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

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

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

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

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

Статья 32. Разрешение на строительство

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

2. Разрешение на строительство выдаёт Лопатенская сельская администрация, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Брянской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и областного значений, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Брянской области или органом местного самоуправления Лопатенского сельского поселения в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство установлена постановлением Правительства РФ.

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

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

7. Лопатенская сельская администрация имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

Статья 33. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена постановлением Правительства РФ.

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

Статья 34. Строительный контроль и государственный строительный надзор

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

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

3. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ.

ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Статья 35. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Лопатенского сельского поселения

1. Публичные слушания проводятся в случаях:

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

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

– подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Лопатенского сельского поселения, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;

– подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки Лопатенского сельского поселения;

– установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании решения Главы Лопатенского сельского поселения.

3. Решение Главы Лопатенского сельского поселения о проведении публичных слушаний доводится до населения через средства массовой информации и другими способами.

4. Продолжительность публичных слушаний:

– при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

– при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Лопатенского сельского поселения – от одного до трёх месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

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

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

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

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

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

– день, время, место проведения публичных слушаний;

– присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);

– сущность рассматриваемого вопроса (в соответствии с ч.1 настоящей статьи);

– состав демонстрационных материалов (в том числе графических);

– мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;

– письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;

– результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

– общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

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

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

– день, время, место составления заключения;

– сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;

– указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;

– перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;

– указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;

– срок проведения экспозиции;

– день (дни), время, место проведения публичных слушаний;

– результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

– общие выводы публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно ч.13 настоящей статьи и подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

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

ГЛАВА 8. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ

Статья 36. Задачи муниципального земельного контроля

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

Порядок организации и осуществления муниципального земельного контроля за использованием земель на территории Клинцовского района Брянской области установлен в Административном регламенте по исполнению отделом архитектуры, градостроительства и инфраструктуры администрации Клинцовского района муниципальной функции "Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории Клинцовского района Брянской области, разработанном в целях реализации Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля".

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории Лопатенского сельского поселения.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

- мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Лопатенского сельского поселения;

- предупреждение нарушений и соблюдение законодательства РФ, Брянской области и правовых актов Лопатенского сельского поселения в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Лопатенского сельского поселения включает в себя:

- учёт, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов;

- анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными и государственными органами в сфере земельных правоотношений на территории Лопатенского сельского поселения;

- учёт, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;

- контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.

Статья 37. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля

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

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

- запрашивать от юридических и физических лиц и безвозмездно получать в установленном порядке в срок не более 10 календарных дней с момента получения письменного запроса юридическим или физическим лицом правоустанавливающие документы на земельный участок: свидетельство о государственной регистрации права - собственности, постоянного бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения, договор аренды земельного участка и другие; землеустроительную документацию; документы свидетельствующие о постановке на кадастровый учет в Федеральном государственном учреждении земельной кадастровой палате; документы органов государственного строительного надзора, раз-решающие проведение строительно-монтажных работ, а также

учредительные документы от юридических лиц – устав, учредительный договор, свидетельство о постановке на налоговый учет, полномочия руководителя (его представителя), документы о собственности на недвижимость, иные документы и материалы, необходимые для осуществления муниципального земельного контроля;

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

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

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

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

- участвовать в подготовке предложений об установлении повышенного размера платы за неиспользуемые или используемые не по целевому назначению земельные участки;

- участвовать по необходимости в мероприятиях по планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности во взаимодействии с иными заинтересованными лицами;

- участвовать в подготовке нормативных правовых актов Лопатенского сельского поселения в соответствие с законодательством Российской Федерации и Брянской области;

- вносить предложения о полном или частичном изъятии (выкупе) земельных участков в случаях, предусмотренных земельным, гражданским и иным законодательством;

- принимать меры к устранению и недопущению нарушений земельного законодательства;

- при обнаружении признаков состава административного правонарушения в области земельного законодательства направлять акт проверки и материалы в отношении проверяемого лица в орган государственного земельного контроля.

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

- соблюдать требования законодательства Российской Федерации, Брянской области;

- своевременно и качественно, в соответствии с действующим законодательством, выполнять возложенные на них обязанности.

- предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства;

- проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

Статья 38. Последствия выявления нарушения использования земельного участка

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

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

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

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

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

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

ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Брянской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Брянской области;

3) органами местного самоуправления Клинцовского муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения Клинцовского муниципального района;

4) органами местного самоуправления Лопатенского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Лопатенского сельского поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации Лопатенского сельского поселения.

3. Глава администрации Лопатенского сельского поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила Глава Лопатенской сельской администрации определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

4. Основаниями для рассмотрения Главой Лопатенской сельской администрации вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану Лопатенского сельского поселения, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

5. Глава Лопатенской сельской администрации, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абз.2 ч.3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

6. Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия по вопросам регулирования землепользования и застройки.

7. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение 5 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Лопатенского сельского поселения, схемам территориального планирования Брянской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки Лопатенская сельская администрация направляет проект о внесении изменения в Правила застройки Главе Лопатенской сельской администрации или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава Лопатенской сельской администрации при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием Главой Лопатенской сельской администрации решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 35 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе Лопатенской сельской администрации. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава Лопатенской сельской администрации в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Лопатенский сельский Совет народных депутатов или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается Лопатенским сельским Советом народных депутатов. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Лопатенский сельский Совет народных депутатов по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе Лопатенской сельской администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

16. Внесение изменений в Правила застройки осуществляется по мере поступления предложений, указанных в п.1 настоящей статьи, но не чаще одного раза в шесть месяцев.

17. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.

18. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Брянской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки Лопатенского сельского поселения в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Брянской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

19. Настоящая статья применяется:

1) при внесении изменений в главу 2 настоящих Правил;

2) при внесении изменений в другие Главы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории Лопатенского сельского поселения.

Настоящая статья не применяется:

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

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Брянской области и Уставом Лопатенского сельского поселения при внесении непринципиальных изменений.

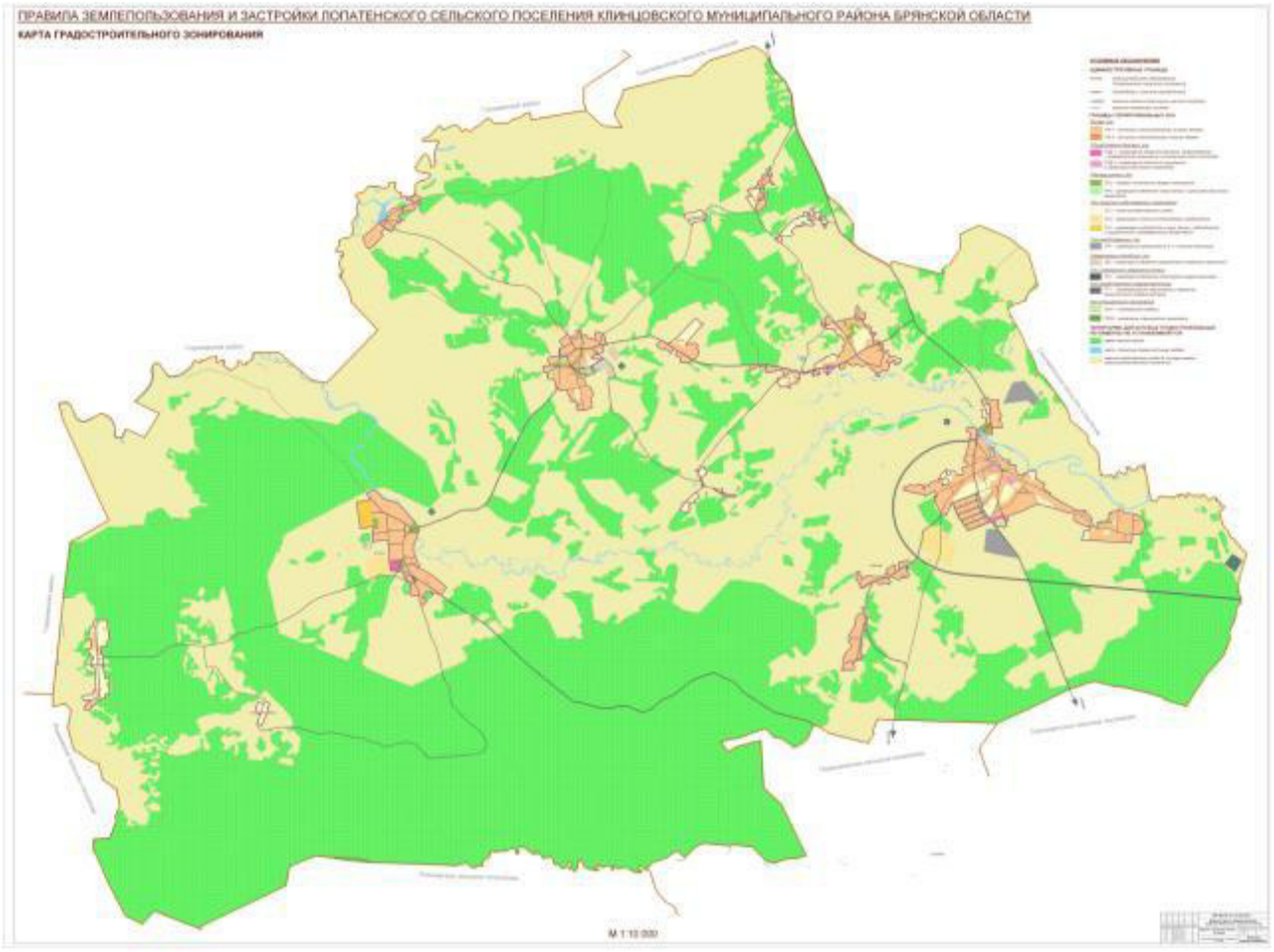
Статья 40. Ответственность за нарушение настоящих Правил

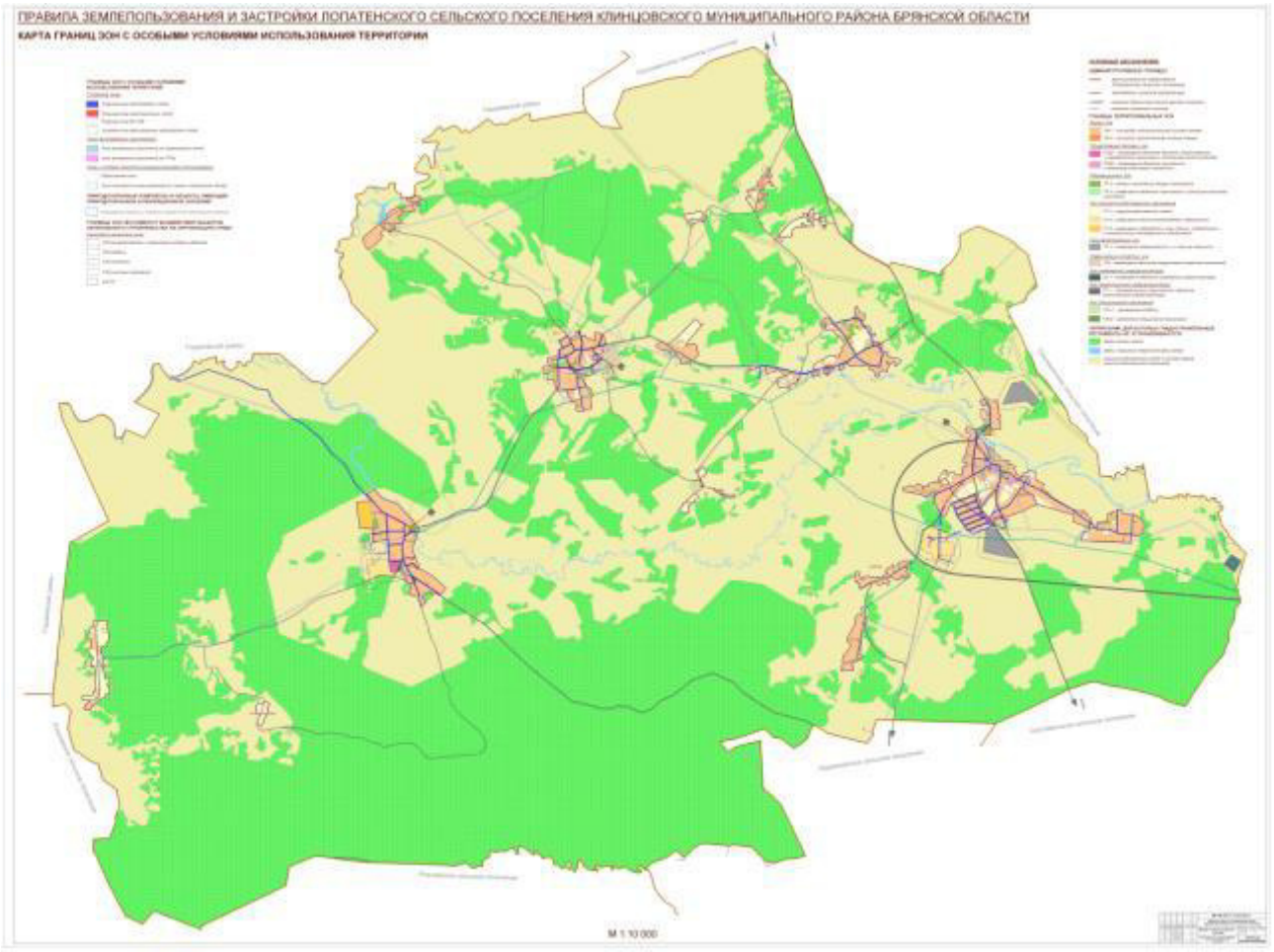
Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Брянской области.

Статья 41. Вступление в силу настоящих Правил

Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.

Приложения


ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЛОПАТЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КЛИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ



Приложение 6.

Федеральное государственное унитарное предприятие

Северо-Западный региональный производственный центр

геоинформации и маркшейдерии

Центр «Севзапгеоинформ»

Заказчик: **Администрация Клинцовского района Брянской области**

Муниципальный контракт: № 55 от 10.02.2011г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Медвёдовского сельского поселения

Клинцовского муниципального района

Брянской области

Санкт-Петербург

2011

Федеральное государственное унитарное предприятие

Северо-Западный региональный производственный центр

геоинформации и маркшейдерии

Центр «Севзапгеоинформ»

Заказчик: **Администрация Клинцовского района Брянской области**

Муниципальный контракт: № 55 от 10.02.2011г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Медвёдовского сельского поселения

Клинцовского муниципального района

Брянской области

Генеральный директор Д. М. Петров

Главный инженер проекта,

начальник отдела проектирования В. А. Котлярова

Санкт-Петербург

2011

Авторский коллектив:

№ п/п	Должность	Ф.И.О.
26.	Начальник отдела проектирования, главный инженер проекта	В.А.Котлярова
27.	Главный архитектор проекта	Т.А. Шатаева
28.	Главный архитектор проекта	А.В. Слесарева
29.	Главный инженер проекта	А.В. Половников
30.	Главный инженер проекта	Е.В. Александрова

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕАМБУЛА ... 218

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ... 219

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах ... 219
Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки. ... 219
Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Медведовского сельского поселения и документацией по планировке территории. ... 220
Статья 4. Застройщики. Заказчики ... 220
Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки ... 221
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке. ... 221

ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ... 222

Статья 7. Порядок установления территориальных зон. ... 222
Статья 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования ... 222
Статья 9. Карта градостроительного зонирования ... 223
Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов. ... 223
Статья 11. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. ... 224
Статья 12. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков. ... 225
Статья 13. Градостроительные регламенты. Жилые зоны ... 225
Статья 14. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны ... 227
Статья 16. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны ... 229
Статья 17. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры ... 229
Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры ... 230
Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения ... 230
Статья 20. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения ... 232
Статья 21. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения ... 233
Статья 22. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства ... 234

ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД. ... 238

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства ... 238
Статья 24. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Медведовского сельского поселения ... 239
Статья 25. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд ... 239
Статья 26. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Медведовского сельского поселения. ... 239

ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ ... 240

Статья 27. Общие положения о планировке территории ... 240
Статья 28. Подготовка документации по планировке территории ... 241

ГЛАВА 5. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ... 243

Статья 29. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства ... 243
Статья 30. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства ... 243
Статья 31. Проектная документация ... 244
Статья 32. Разрешение на строительство ... 244
Статья 33. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию ... 244
Статья 34. Строительный контроль и государственный строительный надзор ... 245

ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ... 245

Статья 35. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Медведовского сельского поселения ... 245

ГЛАВА 8. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ ... 247

Статья 36. Задачи муниципального земельного контроля ... 247
Статья 37. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля ... 248
Статья 38. Последствия выявления нарушения использования земельного участка ... 249

ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ... 249

Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки ... 249
Статья 40. Ответственность за нарушение настоящих Правил ... 251
Статья 41. Вступление в силу настоящих Правил ... 251

ПРИЛОЖЕНИЯ:

11. Карта градостроительного зонирования Медведовского сельского поселения, М 1:10 000
12. Карта зон с особыми условиями использования территории, М 1:10 000.

ПРЕАМБУЛА

Правила землепользования и застройки муниципального образования Медведовского сельского поселения (далее также – Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым документом муниципального образования Медведовское сельское поселение, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Брянской области и Медведовского сельского поселения.

Правила застройки разработаны по заказу администрации Клинцовского района в соответствии с муниципальным контрактом № 55 от 10.02.2011г на основе Генерального плана Медведовского сельского поселения, выполненного Центром «Севзапгеоинформ» в 2012г.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Медведовского сельского поселения – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Медведовского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного и природного наследия;

- создание условий для планировки территории Медведовского сельского поселения;

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

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

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

- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

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

- подготовка документации по планировке территории;

- внесение изменений в настоящие Правила;

- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- разработка, согласование и утверждение проектной документации;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации и муниципальных нужд;

- контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

- обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

- внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путём его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

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

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления Медведовского сельского поселения и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Брянской области и нормативно-правовыми актами Медведовского сельского поселения.

3. Нормативные и индивидуальные правовые акты Медведовского сельского поселения в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Медведовского сельского поселения и документацией по планировке территории.

1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана Медведовского сельского поселения и не должны ему противоречить. Допускается конкретизация положений Генерального плана, но с обязательным учётом принципиального функционального назначения территории.

В случае внесения изменений в Генеральный план Медведовского сельского поселения, соответствующие изменения вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана Медведовского сельского поселения, Правил застройки и не должна им противоречить.

Статья 4. Застройщики. Заказчики

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

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

3. Застройщики имеют право:

– осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;

– утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

- в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед Медведовской сельской администрацией об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

– обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

– осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Застройщики обязаны:

– соблюдать требования градостроительных регламентов;

– использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

– безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных ч.18 ст.52 Градостроительного кодекса РФ;

– исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

5. Заказчик – физическое или юридическое лицо, выполняющее инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании договора с застройщиком или уполномоченное застройщиком на выполнение инженерных изысканий.

6. Заказчики:

- выполняют инженерные изыскания на основании договора с застройщиком;

- привлекают на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;

- составляют задание на подготовку проектной документации; утверждают проектную документацию;

- направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);

- реализуют иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

7. Допускается совмещение функций заказчика и застройщика.

Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям представительного органа местного самоуправления – Медведовского сельского Совета народных депутатов в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Правил землепользования и застройки и изменений к ним;

- определение источников и порядка финансирования мероприятий по осуществлению муниципального земельного контроля;

- осуществление контроля за деятельностью Медведовской сельской администрации по осуществлению муниципального контроля.

2. К полномочиям Главы муниципального образования Медведовское сельское поселение в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решений о назначении публичных слушаний.

3. К полномочиям Медведовской сельской администрации в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;

- руководство Комиссией по землепользованию и застройке.

- утверждение документации по планировке территории;

- утверждение заключений по результатам публичных слушаний;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

-обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);

- организация и проведение публичных слушаний;

- формирование земельных участков как объектов недвижимости;

- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель в соответствии с Положением о муниципальном земельном контроле.

- изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

- подготовка изменений в Правила застройки и внесение их на утверждение в представительный орган местного самоуправления.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке.

1. Комиссия по землепользованию и застройке Медведовского сельского поселения (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым Главой администрации Медведовского сельского поселения. Комиссия является рекомендательно-совещательным органом при Главе администрации Медведовского сельского поселения.

3.Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьёй 35 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 29 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 30 настоящих Правил;

- готовит рекомендации Главе Медведовской сельской администрации о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном статьёй 39 настоящих Правил;

- осуществляет другие полномочия.

ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 7. Порядок установления территориальных зон.

1. Территориальные зоны установлены с учётом:

1) определённых Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом Медведовского сельского поселения;

3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории Медведовского сельского поселения;

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

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

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) красным линиям;

2) магистралям, улицам, проездам (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

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

Статья 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. Жилые зоны

Зона ТЖ-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами

2. Общественно-деловые зоны

Зона ТОД-1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения с включением жилой застройки

Зона ТОД-2 – зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

3. Зоны инженерной инфраструктуры

Зона ТИ-1 – зона инженерной инфраструктуры

4. Зоны транспортной инфраструктуры

Зона ТТ-1 – зона автомобильного транспорта и объектов транспортной инфраструктуры

Зона ТТ-3 – зона размещения магистрального нефтепровода

5. Зоны сельскохозяйственного назначения

Зона ТС-1 – зона сельскохозяйственных угодий

Зона ТС-2 – зона размещения сельскохозяйственных предприятий

Зона ТС-3 – зона размещения садоводств и иных дачных, садоводческих и огороднических некоммерческих объединений

6. Зоны рекреационного назначения

Зона ТР-2 – зона зеленых насаждения общего пользования

Зона ТР-3 – зона объектов спортивного и культурно-массового назначения

7. Зоны специального назначения

Зона ТСН-1 – зона размещения кладбищ

Зона ТЗСО – зона озеленения специального назначения

8. Коммунально-складские зоны

Зона ТКС – коммунально-складская зона

Статья 9. Карта градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования (приложение 1) выполнена на основании Генерального плана Медведовского сельского поселения на всю территорию муниципального образования. На Карте градостроительного зонирования показаны границы территориальных зон.

2. На Карте зон с особыми условиями использования территории (приложение 2) показаны границы зон с особыми условиями использования: нормативные санитарно-защитные зоны от объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду; водоохранные зоны, зоны санитарной охраны артезианских скважин; зоны минимальных расстояний от газопроводных сетей; охранные зоны инженерных сетей. Каждая зона с особыми условиями использования содержит дополнительные ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости.

Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов.

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Медведовского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

2) занятые линейными объектами;

3) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Брянской области или уполномоченными органами местного самоуправления Медведовского сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

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

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

9. В случае если использование указанных в части 7 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

10. Если земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в зоны, выделенные на нескольких картах, то к этим участкам и объектам суммарно применяются требования ст. 12-20 настоящих Правил. Разрешенным считается такое использование, которое соответствует не только градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости (ст.12 настоящих Правил), но и ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (ст. 16-20 настоящих Правил), строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.

Статья 11. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 13-21 настоящих Правил установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления Медведовского сельского поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления Медведовского сельского поселения, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

5. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно с учётом результатов публичных слушаний по каждому из таких видов.

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 29 настоящих Правил.

Статья 12. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков.

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

22. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

23. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

24. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области, зон с особыми условиями использования территории.

Статья 13. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

1. ТЖ-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- личное подсобное хозяйство;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- объекты торговли общей площадью не более 150 кв.м;
- предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв.м;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты бытового обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- аптеки;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

- площадки для сбора мусора;
- сады, огороды, палисадники;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- теплицы, оранжереи;
- хозяйственные постройки;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий

\

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- объекты для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;
- предприятия автосервиса;
- объекты пожарной охраны;
- коммунально-складские объекты IV-V классов опасности (пекарни, швейные мастерские и т.д.);
- административные здания.

Предельные размеры и параметры:

1. В соответствии с решением Клинцовского районного Совета депутатов №254 от 06.06.2003 года:

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства Клинцовского района:

Для ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,5 га

Для индивидуального жилищного строительства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,15 га

2. Максимальный процент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

3. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

- от индивидуального, блокированного дома – 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

- от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м;

- от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4 м;
- от стволов деревьев:

  - высокорослых (высотой свыше 5 м) – 4 м;

  - среднерослых (высотой 4-5 м) – 2 м;

- от кустарника – 1 м.

Расстояние от туалета до стен соседнего дома следует принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

4. На территории сельского населенного пункта жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

В районах индивидуальной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями.

5. Характер ограждения земельных участков рекомендуется принимать следующий:

- со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте.

- на границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте.

Статья 14. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

1. ТОД-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения с включением жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- аптеки;
- банки, отделения банков;
- гостиницы;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- зеленые насаждения, скверы;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые центры;
- общежития;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- объекты культового назначения;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак;

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный, в том числе с приквартирными земельными участками;
- блокированные жилые дома высотой до 3 этажей включительно, в том числе с приквартирными земельными участками;
- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- многоквартирные дома от 5 до 8 этажей, включая мансардный;
- многоквартирные жилые дома с встроено-пристроенными объектами социально-бытового и административного обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования;

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала) для многофункциональной застройки – 1,0; для специализированной общественной застройки – 0,8.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

3. Максимальная и минимальная площадь участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

4. Расстояние от здания до красной линии определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства (рекомендуемый отступ зданий от красных линий составляет 3,0 м).

2. ТОД-2. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- автовокзалы;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- аптеки;
- бани, сауны;
- бары и бильярдные;
- библиотеки;
- гостиницы;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортивные залы и площадки;
- зеленые насаждения, скверы;
- кинотеатры;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые центры;
- многоквартирные жилые дома с первым, вторым нежилым этажами (с размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования);
- молочные кухни;
- музеи, выставочные залы;
- ночные клубы, дискотеки;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты полиции;
- поликлиники, городские больницы;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- рекламные агентства;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- телевизионные и радиостанции;
- туристические агентства;
- учреждения высшего и среднего профессионального образования
- учреждения социальной помощи населению;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- фотосалоны;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- объекты культового назначения;
- школы общеобразовательные, центры дополнительного образования;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- встроенные в здания гаражи и автостоянки, в том числе многоэтажные;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак;

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- общежития;
- рынки открытые и закрытые.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала) для многофункциональной застройки – 1,0; для специализированной общественной застройки – 0,8.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

3. Максимальная и минимальная площадь участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

4. Расстояние от здания до красной линии определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства (рекомендуемый отступ зданий от красных линий составляет 3,0 м).

Статья 16. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны

1. ТКС. Коммунально-складская зона

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты складского назначения различного профиля V класса опасности;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке, стоянки сельскохозяйственной техники;
- объекты пожарной охраны;
- отделения, участковые пункты полиции;
- офисы, конторы, административные службы;
- пожарные части;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки;
- бани, сауны;
- зеленые насаждения, выполняющие специальные (защитные) функции.
- автозаправочные станции;
- ветеринарные станции;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- учреждения высшего и среднего профессионального образования, учебные центры, научно-исследовательские институты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.

2. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются региональными нормативами градостроительного проектирования и проектами планировки территории.

Статья 17. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры

1. ТИ-1. Зона инженерной инфраструктуры
Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- основные водопроводные сооружения;
- насосные станции;
- котельные;
- газораспределительные и газонаполнительные станции;
- канализационные очистные сооружения;
- объекты пожарной охраны;

– объекты энергетики;
– антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
– объекты связи.

Вспомогательные виды использования:

– хозяйственные корпуса для обслуживающего персонала;
– парковки для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры.

Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры

1. ТТ-1. Зона автомобильного транспорта и объектов транспортной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
– проезжая часть;
– тротуары;
– велосипедные дорожки;
– полосы озеленения;
– искусственные дорожные сооружения;
– остановочные павильоны;
– автозаправочные станции, АГЗС;
– объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
– автовокзалы;
– автотранспортные предприятия;
– автостоянки для хранения легкового транспорта;
– гаражные кооперативы;
– станции технического обслуживания;
– автосервисные и авторемонтные предприятия;
– автобусные и таксомоторные парки;
– автостоянки для хранения грузового транспорта и сельскохозяйственной техники;
– объекты транспортно-логистического назначения (склады, транспортно-логистические терминалы, притрассовые объекты общественно-делового обслуживания).

Вспомогательные виды разрешенного использования:
– парковки;
– переходы надземные и подземные;
– рекламные конструкции.

Условно разрешенные виды использования:
– временные павильоны для торговли и оказанию бытовых услуг населению.

Предельные размеры и параметры:

1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами и региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области

2. ТТ-3. Зона размещения магистрального нефтепровода

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
– магистральные трубопроводы;
– объекты технологического назначения, являющиеся обязательной инфраструктурой трубопроводного транспорта;
– сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления трубопроводным транспортом;
– специальные сооружения и устройства обеспечения противопожарных требований и работы трубопровода в чрезвычайных ситуациях;

Вспомогательные виды разрешенного использования:
– объекты пожарной охраны;
– информационные щиты.

Условно разрешенные виды использования:
– защитные инженерные сооружения;
– объекты сельскохозяйственного назначения.

Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения

1. ТС-1. Зона сельскохозяйственных угодий

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
– пашни;

– сады фруктовых деревьев и плодово-ягодных кустарников, огороды;
– сенокосы, пастбища;
– лесозащитные насаждения;
– личные подсобные хозяйства;
– объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Условно разрешенные виды использования:
– животноводческие фермы различного профиля;
– растениеводческие фермы;
– производственные и складские предприятия сельского хозяйства;
цеха по переработке сельскохозяйственной продукции.

Предельные размеры и параметры:

1. Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.

2. Предельные размеры земельных участков, предоставляемые гражданам, ведущим личное подсобное хозяйство, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области».

При этом максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, установлен в размере 3 га.

2. ТС-2. Зона размещения сельскохозяйственных предприятий

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
– животноводческие фермы различного профиля;
– птицефабрики;
– растениеводческие фермы;
– производственные и складские предприятия сельского хозяйства;
– цеха по переработке сельскохозяйственной продукции;
– крестьянские (фермерские) хозяйства;
– объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);
– склады сельскохозяйственной продукции, токи, зерносклады.

Вспомогательные виды разрешенного использования:
– административные помещения;
– хозяйственные корпуса;
– гаражи для хранения сельскохозяйственной техники;
– площадки для мусоросборников;
– помещения для охраны;
– противопожарные водоемы.

Условно разрешенные виды использования:
– магазины по продаже производимой продукции;

Предельные размеры и параметры:

1. Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.

2. Предельные размеры таких земельных участков устанавливаются в соответствии с Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и составляют, га:

- максимальный – 200;

- минимальный – 3.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений устанавливается на основании технико-экономического обоснования проекта строительства.

3. ТС-3. Зона размещения садоводств и иных дачных, садоводческих и огороднических некоммерческих объединений

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- садовые, дачные дома, летние сооружения;
- сады, огороды;
- участковые пункты полиции.
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);
- объекты торговли.

Вспомогательные виды разрешенного использования:
- ветлечебницы без содержания животных;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
- лесозащитные полосы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- площадки для мусоросборников;
- помещения для охраны садоводств и огородничеств;
- постройки для содержания мелких домашних животных;
- противопожарные водоемы;

Условно разрешенные виды использования:
- открытые гостевые автостоянки;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- пункты оказания первой медицинской помощи.

Предельные размеры и параметры:

1. Параметры земельного участка отдельно стоящего дома, дачи определяется максимальным нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области.

Статья 20. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

1. ТР-2. Зона насаждения общего пользования

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
- парки;
- скверы, аллеи, бульвары;
- зеленые насаждения;
- спортплощадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, бильярдные;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- рекреационные помещения для отдыха;
- предприятия общественного питания;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:
- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- участковые пункты полиции;
- общественные туалеты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- оранжереи;
- объекты пожарной охраны;
- объекты инженерного обеспечения.

Условно разрешенные виды использования:
- хозяйственные корпуса;
- парковки;
- площадки для выгула собак.

Предельные размеры и параметры:

1. Зеленые насаждения – 65-75 % от общей площади участка.

2. Аллеи и дороги – 10-15 % от общей площади участка.

3. Площадки – 8-12 % от общей площади участка.

4. Сооружения – 5-7 % от общей площади участка.

5. Парковки – не более 5% от общей площади участка.

6. Предельные размеры земельных участков определяются проектами планировки территории.

2. ТР-3. Зона объектов спортивного и культурно-массового назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- велотреки;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- общественные туалеты;
- предприятия общественного питания;
- спортзалы, бассейны;
- спортивные школы;
- спортклубы;
- стадионы, спортивные комплексы,
- спортплощадки, теннисные корты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- участковые пункты полиции;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- парковки перед спортивными объектами;
- объекты пожарной охраны;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

ловно разрешенные виды использования:

- магазины;
- открытые автостоянки.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

3. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории, а также в соответствии с нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области.

Статья 21. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

1. ТСН-1. Зона размещения кладбищ

Основные виды разрешенного использования:

- действующие кладбища;
- крематории;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды использования:

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- отделения, участковые пункты полиции;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;
- парковки.

Условно разрешенные виды использования:

– киоски, лотки, временные павильоны розничной торговли;
– магазины общей площадью до 150 кв.м.

2. ТЗСО. Зона озеленения специального назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

– зеленые насаждения, выполняющие специальные функции по защите населения от воздействия выбросов вредных химических примесей в атмосферный воздух и физического воздействия;
– питомники растений, предназначенных для озеленения санитарно-защитных зон.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– административные здания;
– хозяйственные корпуса;
– предприятия общественного питания;
– объекты инженерного обеспечения.

Статья 22. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны артезианских скважин

1.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

2.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются Режимами использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее – ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

3. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено санитарными нормами и правилами. При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки Медведовского сельского поселения.

4. Режим ЗСО, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Медведовского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

5. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по первому поясу:

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2) Не допускается 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.

3) 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. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4) Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

5) Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

6. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму и третьему поясам:

1) Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2) Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5) Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

7. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в части 6 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

– размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

– применение удобрений и ядохимикатов;

– рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

8. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по первому поясу:

1) на территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения.

2) не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

9. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму и третьему поясам ЗСО:

1) Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

2) Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3) Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4) Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5) Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.

6) При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

10. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных в части 9 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

1) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

2) Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

3) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

4) Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

5) Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

6) Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

7) В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, сельских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

11. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

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

2) 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.

12. Ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости и мероприятия на территории округа горно-санитарной охраны месторождения минеральных вод устанавливаются проектом указанного округа.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными Водным кодексом РФ.

3. В соответствии с указанным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Медведовского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями

использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) 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.

4. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

5. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, 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.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Содержание указанного режима определяется санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Медведовского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

– объектов для проживания людей;

– коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

– спортивных сооружений и парков общего пользования;

– образовательных и детских учреждений;

– лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

– предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

– предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

2) на территории СЗЗ допускается размещать:

– сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

– предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;

– пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

– нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, 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, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;

– новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия.

3) санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади; для предприятий II и III класса – не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более – не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть осуществлена их градостроительная подготовка. Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

– без предварительного согласования мест размещения объектов;

– с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в Медведовском сельском поселении в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

4. Предварительное согласование места размещения объекта проводится во всех остальных случаях, не указанных в части 3 настоящей статьи.

5. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется с учётом частей 6,7 настоящей статьи. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства.

6. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории – элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);

- подготовки землеустроительной документации;

- определения технических условий и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

- выноса границ земельного участка в натуру.

7. Формирование земельного участка производится за счёт средств администрации Медведовского сельского поселения, либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

В случае если заинтересованное лицо, за счёт средств которого была произведена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства, данному лицу компенсируются расходы на такую подготовку администрацией за счёт победителя торгов.

8. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

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

- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в муниципальной собственности Медведовского сельского поселения.

Статья 24. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Медведовского сельского поселения

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд Медведовского сельского поселения осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

2) размещением следующих объектов муниципального значения Медведовского сельского поселения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

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

– автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах Медведовского сельского поселения;

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности Медведовского сельского поселения, в случаях, установленных законами Брянской области.

2. Установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

Статья 25. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд Медведовского сельского поселения, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления Медведовского сельского поселения уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества с учётом рыночной стоимости, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

6. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета Медведовского сельского поселения.

7. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Статья 26. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Медведовского сельского поселения.

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Медведовского сельского поселения осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 24 настоящих Правил, а земель, находящихся в муниципальной собственности Медведовского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной,

транспортной и социальной инфраструктур местного значения Медведовского сельского поселения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, организацией пруда или обводнённого карьера.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом Медведовского сельского поселения, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд Медведовского сельского поселения могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности Медведовского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

Статья 27. Общие положения о планировке территории

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

– проектов планировки как отдельных документов;

– проектов планировки с проектами межевания в их составе;

– проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

– проектов межевания как отдельных документов;

– проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

– градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

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

2.1. Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

– границы планировочных элементов территории (районов, микрорайонов, кварта-лов);

– границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

– границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;

– другие границы.

2.2. Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

– границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

– линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

– границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;

– границ зон с особыми условиями использования территории;

– других границ.

2.3. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления Медведовского сельского поселения в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при

предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

- красные линии;

- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

- и другие.

4. Запрещается преобразование застроенных территорий, и осуществление нового строительства без утвержденной документации по планировке территории после вступления в силу Правил землепользования и застройки, кроме объектов, заявления на строительство (включая заявления о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта, в порядке статьи 31 Земельного кодекса РФ) и (или) реконструкцию которых приняты от граждан и (или) юридических лиц до утверждения настоящих Правил.

Статья 28. Подготовка документации по планировке территории

1.Подготовка документации по планировке территории Медведовского сельского поселения осуществляется на основании Генерального плана Медведовского сельского поселения, настоящих Правил, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2.Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления Медведовского сельского поселения, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

3.Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое Медведовской сельской администрацией.

- заказ на подготовку данной документации;

- задание на разработку документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством РФ. Заказчиком документации по планировке территории является администрация Медведовского сельского поселения (уполномоченный орган в области архитектуры и градостроительства), либо физическое и юридическое лицо, на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается Медведовской сельской администрацией.

4.Подготовка документации по планировке территории обеспечивается Медведовским сельским поселением. Документация по планировке территории утверждается Главой Медведовского сельского поселения.

5.Сроки подготовки документации по планировке определяются в решении о подготовке данной документации.

6.Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Медведовского сельского поселения в сети "Интернет".

7.Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию Медведовского сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Медведовская сельская администрация по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

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

9. Документация по планировке разрабатывается на конкурсной основе.

10. Медведовская сельская администрация осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения Медведовской сельской администрацией разработанной документации по планировке. По результатам проверки Медведовская сельская администрация направляет документацию по планировке Главе Медведовского сельского поселения для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. Публичные слушания проводятся в порядке, определённом статьёй 35 настоящих Правил.

12. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления направляет Главе Медведовского сельского поселения подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава Медведовского сельского поселения, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке и устанавливает сроки её реализации или об её отклонении и направлении уполномоченного в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

14. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 настоящей статьи.

15. Положения, установленные частями 3-14 настоящей статьи, применяются при подготовке:

1) проектов планировки как отдельных документов;

2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;

3) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

4) проектов межевания как отдельных документов;

5) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.

16. Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится Медведовской сельской администрацией. Градостроительные планы земельных участков не выставляются на публичные слушания.

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

18. В случае если застройщик обращается в Медведовскую сельскую администрацию с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, Медведовская сельская администрация в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

19. Форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением Правительства РФ.

20. Внесение изменений в градостроительные планы производится в порядке, установленном частями 17-19 настоящей статьи.

21. Градостроительные планы земельных участков, утверждённые до введения в силу настоящих Правил, подлежат замене Медведовской сельской администрацией при совершении обладателями градостроительных планов юридически значимых действий с использованием градостроительных планов.

22. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Брянской области, органы местного самоуправления Медведовского сельского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

ГЛАВА 5. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 29. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, определённых главой 2 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

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

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 35 настоящих Правил.

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

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций Глава Медведовской сельской администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

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

7. Форма разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается Медведовской сельской администрацией.

Статья 30. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

Право на отклонение от предельных параметров имеют также застройщики согласно ч.6 ст.31 настоящих Правил застройки.

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

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

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 35 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о пре-доставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Медведовской сельской администрации.

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

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

8. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается Медведовской сельской администрацией.

ГЛАВА 6. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Статья 31. Проектная документация

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

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

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

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

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

Статья 32. Разрешение на строительство

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

2. Разрешение на строительство выдаёт Медведовская сельская администрация, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Брянской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и областного значений, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Брянской области или органом местного самоуправления Медведовского сельского поселения в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство установлена постановлением Правительства РФ.

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

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

7. Медведовская сельская администрация имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

Статья 33. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена постановлением Правительства РФ.

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

Статья 34. Строительный контроль и государственный строительный надзор

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

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

3. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ.

ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Статья 35. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Медведовского сельского поселения

1. Публичные слушания проводятся в случаях:

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

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

– подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Медведовского сельского поселения, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;

– подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки Медведовского сельского поселения;

– установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании решения Главы Медведовского сельского поселения.

3. Решение Главы Медведовского сельского поселения о проведении публичных слушаний доводится до населения через средства массовой информации и другими способами.

4. Продолжительность публичных слушаний:

– при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

– при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Медведовского сельского поселения – от одного до трёх месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

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

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

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

участием и учётом мнения правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

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

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

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

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

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

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

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

Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

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

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

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

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

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

– день, время, место проведения публичных слушаний;

– присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);

– сущность рассматриваемого вопроса (в соответствии с ч.1 настоящей статьи);

– состав демонстрационных материалов (в том числе графических);

– мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;

– письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;

– результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

– общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

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

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

– день, время, место составления заключения;

– сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;

– указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;

– перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;

– указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;

– срок проведения экспозиции;

– день (дни), время, место проведения публичных слушаний;

– результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

– общие выводы публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно ч.13 настоящей статьи и подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

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

ГЛАВА 8. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ

Статья 36. Задачи муниципального земельного контроля

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

Порядок организации и осуществления муниципального земельного контроля за использованием земель на территории Клинцовского района Брянской области установлен в Административном регламенте по исполнению отделом архитектуры, градостроительства и инфраструктуры администрации Клинцовского района муниципальной функции "Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории Клинцовского района Брянской области, разработанном в целях реализации Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля".

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории Медведовского сельского поселения.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

- мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Медведовского сельского поселения;

- предупреждение нарушений и соблюдение законодательства РФ, Брянской области и правовых актов Медведовского сельского поселения в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Медведовского сельского поселения включает в себя:

- учёт, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов;

- анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными и государственными органами в сфере земельных правоотношений на территории Медведовского сельского поселения;

- учёт, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;

- контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.

Статья 37. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля

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

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

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

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

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

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

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

- участвовать в подготовке предложений об установлении повышенного размера платы за неиспользуемые или используемые не по целевому назначению земельные участки;

- участвовать по необходимости в мероприятиях по планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности во взаимодействии с иными заинтересованными лицами;

- участвовать в подготовке нормативных правовых актов Медведовского сельского поселения в соответствие с законодательством Российской Федерации и Брянской области;

- вносить предложения о полном или частичном изъятии (выкупе) земельных участков в случаях, предусмотренных земельным, гражданским и иным законодательством;

- принимать меры к устранению и недопущению нарушений земельного законодательства;

- при обнаружении признаков состава административного правонарушения в области земельного законодательства направлять акт проверки и материалы в отношении проверяемого лица в орган государственного земельного контроля.

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

- соблюдать требования законодательства Российской Федерации, Брянской области;

- своевременно и качественно, в соответствии с действующим законодательством, выполнять возложенные на них обязанности.

- предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства;

- проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

Статья 38. Последствия выявления нарушения использования земельного участка

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

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

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

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

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

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

ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Брянской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Брянской области;

3) органами местного самоуправления Клинцовского муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения Клинцовского муниципального района;

4) органами местного самоуправления Медведовского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Медведовского сельского поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации Медведовского сельского поселения.

3. Глава администрации Медведовского сельского поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила Глава Медведовской сельской администрации определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

4. Основаниями для рассмотрения Главой Медведовской сельской администрации вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану Медведовского сельского поселения, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

5. Глава Медведовской сельской администрации, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абз.2 ч.3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

6. Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия по вопросам регулирования землепользования и застройки.

7. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение 5 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Медведовского сельского поселения, схемам территориального планирования Брянской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки Медведовская сельская администрация направляет проект о внесении изменения в Правила застройки Главе Медведовской сельской администрации или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава Медведовской сельской администрации при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием Главой Медведовской сельской администрации решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 35 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе Медведовской сельской администрации. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава Медведовской сельской администрации в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о

направлении указанного проекта в Медведовский сельский Совет народных депутатов или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается Медведовским сельским Советом народных депутатов. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Медведовский сельский Совет народных депутатов по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе Медведовской сельской администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

16. Внесение изменений в Правила застройки осуществляется по мере поступления предложений, указанных в п.1 настоящей статьи, но не чаще одного раза в шесть месяцев.

17. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.

18. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Брянской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки Медведовского сельского поселения в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Брянской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

19. Настоящая статья применяется:

1) при внесении изменений в главу 2 настоящих Правил;

2) при внесении изменений в другие Главы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории Медведовского сельского поселения.

Настоящая статья не применяется:

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

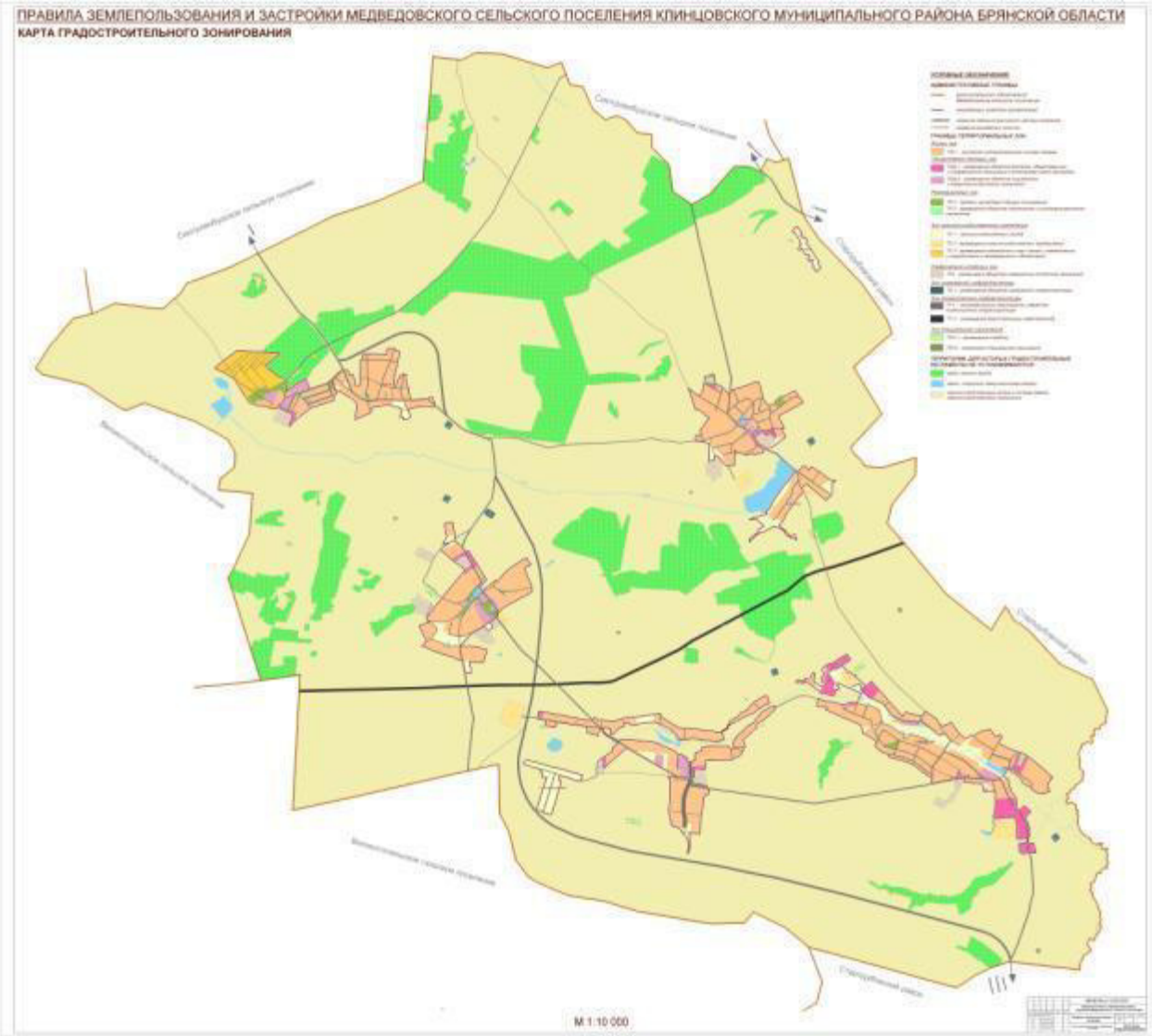
2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Брянской области и Уставом Медведовского сельского поселения при внесении непринципиальных изменений.

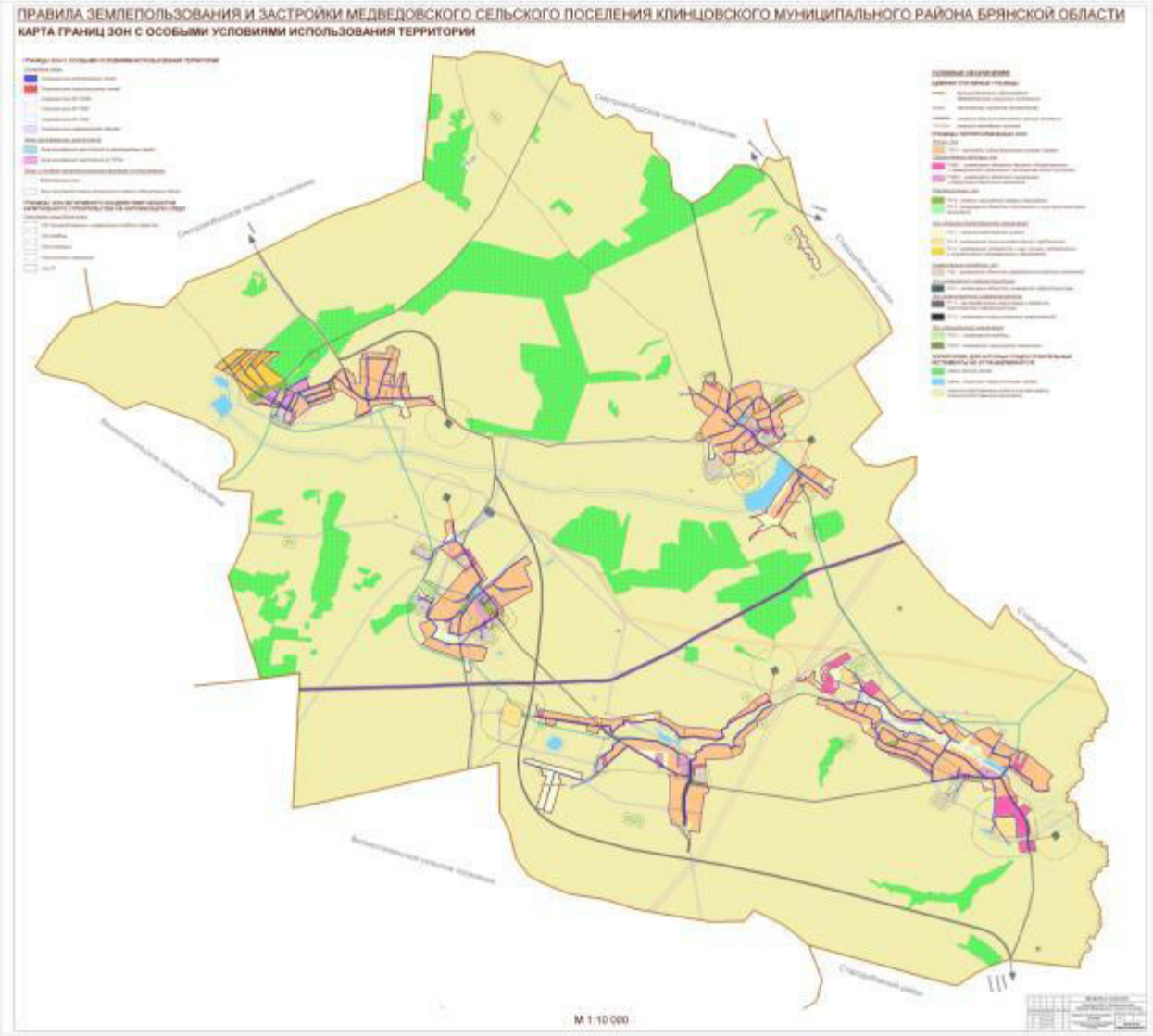
Статья 40. Ответственность за нарушение настоящих Правил

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Брянской области.

Статья 41. Вступление в силу настоящих Правил

Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.


ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МЕДВЕДОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КЛИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
М 1:10 000



Приложение 7.

Федеральное государственное унитарное предприятие

Северо-Западный региональный производственный центр

геоинформации и маркшейдерии

Центр «Севзапгеоинформ»

Заказчик: **Администрация Клинцовского района Брянской области**

Муниципальный контракт: № 55 от 10.02.2011г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Великотопальского сельского поселения

Клинцовского муниципального района

Брянской области

Санкт-Петербург

2011

Федеральное государственное унитарное предприятие

Северо-Западный региональный производственный центр

геоинформации и маркшейдерии

Центр «Севзапгеоинформ»

Заказчик: **Администрация Клинцовского района Брянской области**

Муниципальный контракт: № 55 от 10.02.2011г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Великотопальского сельского поселения

Клинцовского муниципального района

Брянской области

Генеральный директор Д. М. Петров

Главный инженер проекта,

начальник отдела проектирования В. А. Котлярова

Санкт-Петербург

2011

Авторский коллектив:

№ п/п	Должность	Ф.И.О.

31.	Начальник отдела проектирования, главный инженер проекта	В.А.Котлярова
32.	Главный архитектор проекта	Т.А. Шатаева
33.	Главный архитектор проекта	А.В. Слесарева
34.	Главный инженер проекта	А.В. Половников
35.	Главный инженер проекта	Е.В. Александрова

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕАМБУЛА ... 257

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ... 258

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах ... 258
Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки. ... 258
Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Великотопальского сельского поселения и документацией по планировке территории. ... 259
Статья 4. Застройщики. Заказчики ... 259
Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки ... 260
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке. ... 260

ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ... 261

Статья 7. Порядок установления территориальных зон. ... 261
Статья 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования ... 261
Статья 9. Карта градостроительного зонирования ... 262
Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов. ... 262
Статья 11. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. ... 263
Статья 12. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков. ... 264
Статья 13. Градостроительные регламенты. Жилые зоны ... 264
Статья 14. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны ... 266
Статья 15. Градостроительные регламенты. Производственные зоны ... 268
Статья 16. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны ... 268
Статья 17. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры ... 269
Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры ... 269
Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения ... 270
Статья 20. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения ... 272
Статья 21. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения ... 274
Статья 22. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства ... 274

ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД. ... 278

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства ... 278
Статья 24. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Великотопальского сельского поселения ... 279
Статья 25. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд ... 279
Статья 26. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Великотопальского сельского поселения. ... 280

ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ ... 280

Статья 27. Общие положения о планировке территории ... 280
Статья 28. Подготовка документации по планировке территории ... 281

ГЛАВА 5. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ... 283

Статья 29. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства ... 283
Статья 30. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства ... 283
Статья 31. Проектная документация ... 284
Статья 32. Разрешение на строительство ... 284
Статья 33. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию ... 285
Статья 34. Строительный контроль и государственный строительный надзор ... 285

ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ... 285

Статья 35. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Великотопальского сельского поселения ... 285

ГЛАВА 8. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ ... 288

Статья 36. Задачи муниципального земельного контроля ... 288
Статья 37. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля ... 288
Статья 38. Последствия выявления нарушения использования земельного участка ... 289

ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ... 290

Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки ... 290
Статья 40. Ответственность за нарушение настоящих Правил ... 291
Статья 41. Вступление в силу настоящих Правил ... 292

ПРИЛОЖЕНИЯ:

13. Карта градостроительного зонирования Великотопальского сельского поселения, М 1:10 000
14. Карта зон с особыми условиями использования территории, М 1:10 000.

ПРЕАМБУЛА

Правила землепользования и застройки муниципального образования Великотопальского сельского поселения (далее также – Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым документом муниципального образования Великотопальское сельское поселение, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Брянской области и Великотопальского сельского поселения.

Правила застройки разработаны по заказу администрации Клинцовского района в соответствии с муниципальным контрактом № 55 от 10.02.2011г. на основе Генерального плана Великотопальского сельского поселения, выполненного Центром «Севзапгеоинформ» в 2012г.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Великотопальского сельского поселения – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Великотопальского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного и природного наследия;

- создание условий для планировки территории Великотопальского сельского поселения;

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

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

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

- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

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

- подготовка документации по планировке территории;

- внесение изменений в настоящие Правила;

- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- разработка, согласование и утверждение проектной документации;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации и муниципальных нужд;

- контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

- обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

- внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путём его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

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

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления Великотопальского сельского поселения и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Брянской области и нормативно-правовыми актами Великотопальского сельского поселения.

3. Нормативные и индивидуальные правовые акты Великотопальского сельского поселения в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Великотопальского сельского поселения и документацией по планировке территории.

1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана Великотопальского сельского поселения и не должны ему противоречить. Допускается конкретизация положений Генерального плана, но с обязательным учётом принципиального функционального назначения территории.

В случае внесения изменений в Генеральный план Великотопальского сельского поселения, соответствующие изменения вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана Великотопальского сельского поселения, Правил застройки и не должна им противоречить.

Статья 4. Застройщики. Заказчики

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

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

3. Застройщики имеют право:

– осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;

– утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

- в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед Великотопальской сельской администрацией об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

– обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

– осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Застройщики обязаны:

– соблюдать требования градостроительных регламентов;

– использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

– безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных ч.18 ст.52 Градостроительного кодекса РФ;

– исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

5. Заказчик – физическое или юридическое лицо, выполняющее инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании договора с застройщиком или уполномоченное застройщиком на выполнение инженерных изысканий.

6. Заказчики:

- выполняют инженерные изыскания на основании договора с застройщиком;

- привлекают на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;

- составляют задание на подготовку проектной документации; утверждают проектную документацию;

- направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);

- реализуют иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

7. Допускается совмещение функций заказчика и застройщика.

Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям представительного органа местного самоуправления – Великотопальского сельского Совета народных депутатов в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Правил землепользования и застройки и изменений к ним;

- определение источников и порядка финансирования мероприятий по осуществлению муниципального земельного контроля;

- осуществление контроля за деятельностью Великотопальской сельской администрации по осуществлению муниципального контроля.

2. К полномочиям Главы муниципального образования Великотопальское сельское поселение в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решений о назначении публичных слушаний.

3. К полномочиям Великотопальской сельской администрации в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;

- руководство Комиссией по землепользованию и застройке.

- утверждение документации по планировке территории;

- утверждение заключений по результатам публичных слушаний;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

-обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);

- организация и проведение публичных слушаний;

- формирование земельных участков как объектов недвижимости;

- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель в соответствии с Положением о муниципальном земельном контроле.

- изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

- подготовка изменений в Правила застройки и внесение их на утверждение в представительный орган местного самоуправления.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке.

1. Комиссия по землепользованию и застройке Великотопальского сельского поселения (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым Главой администрации Великотопальского сельского поселения. Комиссия является рекомендательно-совещательным органом при Главе администрации Великотопальского сельского поселения.

3.Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьёй 35 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 29 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 30 настоящих Правил;

- готовит рекомендации Главе Великотопальской сельской администрации о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном статьёй 39 настоящих Правил;

- осуществляет другие полномочия.

ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 7. Порядок установления территориальных зон.

1. Территориальные зоны установлены с учётом:

1) определённых Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом Великотопальского сельского поселения;

3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории Великотопальского сельского поселения;

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

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

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) красным линиям;

2) магистралям, улицам, проездам (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

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

Статья 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. Жилые зоны

Зона ТЖ-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами

2. Общественно-деловые зоны

Зона ТОД-1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения с включением жилой застройки

Зона ТОД-2 – зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

3. Зоны инженерной инфраструктуры

Зона ТИ-1 – зона инженерной инфраструктуры

4. Зоны транспортной инфраструктуры

Зона ТТ-1 – зона автомобильного транспорта и объектов транспортной инфраструктуры

Зона ТТ-3 – зона размещения магистрального нефтепровода

5. Зоны сельскохозяйственного назначения

Зона ТС-1 – зона сельскохозяйственных угодий

Зона ТС-2 – зона размещения сельскохозяйственных предприятий

Зона ТС-3 – зона размещения садоводств и иных дачных, садоводческих и огороднических некоммерческих объединений

6. Зоны рекреационного назначения

Зона ТР-2 – зона зеленых насаждения общего пользования

Зона ТР-3 – зона объектов спортивного и культурно-массового назначения

Зона ТР-4 – зона размещения объектов санаторно-курортного назначения

7. Зоны специального назначения

Зона ТСН-1 – зона размещения кладбищ

Зона ТЗСО – зона озеленения специального назначения

8. Коммунально-складские зоны

Зона ТКС – коммунально-складская зона

9. Производственные зоны

Зона ТП-1 – производственная зона с размещением предприятий IV и V классов опасности

Статья 9. Карта градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования (приложение 1) выполнена на основании Генерального плана Великотопальского сельского поселения на всю территорию муниципального образования. На Карте градостроительного зонирования показаны границы территориальных зон.

2. На Карте зон с особыми условиями использования территории (приложение 2) показаны границы зон с особыми условиями использования: нормативные санитарно-защитные зоны от объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду; водоохранные зоны, зоны санитарной охраны артезианских скважин; зоны минимальных расстояний от газопроводных сетей; охранные зоны инженерных сетей. Каждая зона с особыми условиями использования содержит дополнительные ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости.

Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов.

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Великотопальского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

2) занятые линейными объектами;

3) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Брянской области или уполномоченными органами местного самоуправления Великотопальского сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

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

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

9. В случае если использование указанных в части 7 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

10. Если земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в зоны, выделенные на нескольких картах, то к этим участкам и объектам суммарно применяются требования ст. 12-20 настоящих Правил. Разрешенным считается такое использование, которое соответствует не только градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости (ст.12 настоящих Правил), но и ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (ст. 16-20 настоящих Правил), строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.

Статья 11. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 13-21 настоящих Правил установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления Великотопальского сельского поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления Великотопальского сельского поселения, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

5. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно с учётом результатов публичных слушаний по каждому из таких видов.

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 29 настоящих Правил.

Статья 12. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков.

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

26. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

27. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

28. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области, зон с особыми условиями использования территории.

Статья 13. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

1. ТЖ-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- личное подсобное хозяйство;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- объекты торговли общей площадью не более 150 кв.м;
- предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв.м;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты бытового обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- аптеки;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный

участок;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;
- сады, огороды, палисадники;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- теплицы, оранжереи;
- хозяйственные постройки;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- объекты для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;
- предприятия автосервиса;
- объекты пожарной охраны;
- коммунально-складские объекты IV-V классов опасности (пекарни, швейные мастерские и т.д.);
- административные здания.

Предельные размеры и параметры:

1. В соответствии с решением Клинцовского районного Совета депутатов №254 от 06.06.2003 года:

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства Клинцовского района:

Для ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,5 га

Для индивидуального жилищного строительства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,15 га

2. Максимальный процент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

3. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

- от индивидуального, блокированного дома – 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

- от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м;

- от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4 м;
- от стволов деревьев:

  - высокорослых (высотой свыше 5 м) – 4 м;

  - среднерослых (высотой 4-5 м) – 2 м;

- от кустарника – 1 м.

Расстояние от туалета до стен соседнего дома следует принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

4. На территории сельского населенного пункта жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

В районах индивидуальной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями.

5. Характер ограждения земельных участков рекомендуется принимать следующий:

- со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте.

- на границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте.

Статья 14. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

1. ТОД-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения с включением жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- аптеки;
- банки, отделения банков;
- гостиницы;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- зеленые насаждения, скверы;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые центры;
- общежития;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- объекты культового назначения;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак;

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный, в том числе с приквартирными земельными участками;
- блокированные жилые дома высотой до 3 этажей включительно, в том числе с приквартирными земельными участками;
- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- многоквартирные дома от 5 до 8 этажей, включая мансардный;
- многоквартирные жилые дома с встроено-пристроенными объектами социально-бытового и административного обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования;

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала) для многофункциональной застройки – 1,0; для специализированной общественной застройки – 0,8.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

3. Максимальная и минимальная площадь участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

4. Расстояние от здания до красной линии определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства (рекомендуемый отступ зданий от красных линий составляет 3,0 м).

2. ТОД-2. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- автовокзалы;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- аптеки;
- бани, сауны;
- бары и бильярдные;
- библиотеки;
- гостиницы;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортивные залы и площадки;
- зеленые насаждения, скверы;
- кинотеатры;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые центры;
- многоквартирные жилые дома с первым, вторым нежилым этажами (с размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования);
- молочные кухни;
- музеи, выставочные залы;
- ночные клубы, дискотеки;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты полиции;
- поликлиники, городские больницы;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- рекламные агентства;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- телевизионные и радиостанции;
- туристические агентства;
- учреждения высшего и среднего профессионального образования
- учреждения социальной помощи населению;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- фотосалоны;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- объекты культового назначения;
- школы общеобразовательные, центры дополнительного образования;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- встроенные в здания гаражи и автостоянки, в том числе многоэтажные;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак;

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- общежития;
- рынки открытые и закрытые.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала) для многофункциональной застройки – 1,0; для специализированной общественной застройки – 0,8.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

3. Максимальная и минимальная площадь участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

4. Расстояние от здания до красной линии определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства (рекомендуемый отступ зданий от красных линий составляет 3,0 м).

Статья 15. Градостроительные регламенты. Производственные зоны

1. ТП-1. Производственная зона с размещением предприятий IV и V классов опасности

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV класса опасности различного профиля;
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса опасности различного профиля;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты пожарной охраны;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- офисы, конторы, административные службы;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- автозаправочные станции;
- зеленые насаждения, выполняющие специальные функции по защите населения от воздействия выбросов вредных химических примесей в атмосферный воздух и физического воздействия.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

3. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории с учетом специализации предприятий.

Статья 16. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны

1. ТКС. Коммунально-складская зона

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты складского назначения различного профиля V класса опасности;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке, стоянки

сельскохозяйственной техники;

- объекты пожарной охраны;
- отделения, участковые пункты полиции;
- офисы, конторы, административные службы;
- пожарные части;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки;
- бани, сауны;
- зеленые насаждения, выполняющие специальные (защитные) функции.
- автозаправочные станции;
- ветеринарные станции;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- учреждения высшего и среднего профессионального образования, учебные центры, научно-исследовательские институты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.

2. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются региональными нормативами градостроительного проектирования и проектами планировки территории.

Статья 17. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры

1. ТИ-1. Зона инженерной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- основные водопроводные сооружения;
- насосные станции;
- котельные;
- газораспределительные и газонаполнительные станции;
- канализационные очистные сооружения;
- объекты пожарной охраны;
- объекты энергетики;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- объекты связи.

Вспомогательные виды использования:

- хозяйственные корпуса для обслуживающего персонала;
- парковки для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры.

Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры

1. ТТ-1. Зона автомобильного транспорта и объектов транспортной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- проезжая часть;
- тротуары;
- велосипедные дорожки;
- полосы озеленения;
- искусственные дорожные сооружения;

– остановочные павильоны;
– автозаправочные станции, АГЗС;
– объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
– автовокзалы;
– автотранспортные предприятия;
– автостоянки для хранения легкового транспорта;
– гаражные кооперативы;
– станции технического обслуживания;
– автосервисные и авторемонтные предприятия;
– автобусные и таксомоторные парки;
– автостоянки для хранения грузового транспорта и сельскохозяйственной техники;
– объекты транспортно-логистического назначения (склады, транспортно-логистические терминалы, притрассовые объекты общественно-делового обслуживания).

Вспомогательные виды разрешенного использования:
– парковки;
– переходы надземные и подземные;
– рекламные конструкции.

Условно разрешенные виды использования:
– временные павильоны для торговли и оказанию бытовых услуг населению.
Предельные размеры и параметры:

1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами и региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области

2. ТТ-3. Зона размещения магистрального нефтепровода

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
– магистральные трубопроводы;
– объекты технологического назначения, являющиеся обязательной инфраструктурой трубопроводного транспорта;
– сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления трубопроводным транспортом;
– специальные сооружения и устройства обеспечения противопожарных требований и работы трубопровода в чрезвычайных ситуациях;

Вспомогательные виды разрешенного использования:
– объекты пожарной охраны;
– информационные щиты.

Условно разрешенные виды использования:
– защитные инженерные сооружения;
– объекты сельскохозяйственного назначения.

Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения

1. ТС-1. Зона сельскохозяйственных угодий

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
– пашни;
– сады фруктовых деревьев и плодово-ягодных кустарников, огороды;
– сенокосы, пастбища;
– лесозащитные насаждения;
– личные подсобные хозяйства;
– объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
Условно разрешенные виды использования:

– животноводческие фермы различного профиля;
– растениеводческие фермы;
– производственные и складские предприятия сельского хозяйства;
цеха по переработке сельскохозяйственной продукции.

Предельные размеры и параметры:

1. Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.

2. Предельные размеры земельных участков, предоставляемые гражданам, ведущим личное подсобное хозяйство, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области».

При этом максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, установлен в размере 3 га.

2. ТС-2. Зона размещения сельскохозяйственных предприятий

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
- животноводческие фермы различного профиля;
- птицефабрики;
- растениеводческие фермы;
- производственные и складские предприятия сельского хозяйства;
- цеха по переработке сельскохозяйственной продукции;
- крестьянские (фермерские) хозяйства;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);
- склады сельскохозяйственной продукции, токи, зерносклады.

Вспомогательные виды разрешенного использования:
- административные помещения;
- хозяйственные корпуса;
- гаражи для хранения сельскохозяйственной техники;
- площадки для мусоросборников;
- помещения для охраны;
- противопожарные водоемы.

Условно разрешенные виды использования:
- магазины по продаже производимой продукции;

Предельные размеры и параметры:

1. Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.

2. Предельные размеры таких земельных участков устанавливаются в соответствии с Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и составляют, га:

- максимальный – 200;

- минимальный – 3.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений устанавливается на основании технико-экономического обоснования проекта строительства.

3. ТС-3. Зона размещения садоводств и иных дачных, садоводческих и огороднических некоммерческих объединений

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
- садовые, дачные дома, летние сооружения;
- сады, огороды;
- участковые пункты полиции.
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);
- объекты торговли.

Вспомогательные виды разрешенного использования:
- ветлечебницы без содержания животных;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
- лесозащитные полосы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- площадки для мусоросборников;
- помещения для охраны садоводств и огородничеств;
- постройки для содержания мелких домашних животных;

– противопожарные водоемы;

Условно разрешенные виды использования:
– открытые гостевые автостоянки;
– детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
– физкультурно-оздоровительные сооружения;
– пункты оказания первой медицинской помощи.

Предельные размеры и параметры:

1. Параметры земельного участка отдельно стоящего дома, дачи определяется максимальным нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области.

Статья 20. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

1. ТР-2. Зона насаждения общего пользования

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
– парки;
– скверы, аллеи, бульвары;
– зеленые насаждения;
– спортплощадки;
– прокат игрового и спортивного инвентаря;
– комплексы аттракционов, бильярдные;
– танцплощадки, дискотеки;
– летние театры и эстрады;
– рекреационные помещения для отдыха;
– предприятия общественного питания;
– объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:
– вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
– участковые пункты полиции;
– общественные туалеты;
– пункты оказания первой медицинской помощи;
– оранжереи;
– объекты пожарной охраны;
– объекты инженерного обеспечения.

Условно разрешенные виды использования:
– хозяйственные корпуса;
– парковки;
– площадки для выгула собак.

Предельные размеры и параметры:

1. Зеленые насаждения – 65-75 % от общей площади участка.

2. Аллеи и дороги – 10-15 % от общей площади участка.

3. Площадки – 8-12 % от общей площади участка.

4. Сооружения – 5-7 % от общей площади участка.

5. Парковки – не более 5% от общей площади участка.

6. Предельные размеры земельных участков определяются проектами планировки территории.

2. ТР-3. Зона объектов спортивного и культурно-массового назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

– велотреки;
– зеленые насаждения, парки, скверы;
– общественные туалеты;
– предприятия общественного питания;
– спортзалы, бассейны;
– спортивные школы;
– спортклубы;

- стадионы, спортивные комплексы,
- спортплощадки, теннисные корты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- участковые пункты полиции;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- парковки перед спортивными объектами;
- объекты пожарной охраны;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины;
- открытые автостоянки.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

3. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории, а также в соответствии с нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области.

3. ТР-4. Зона объектов санаторно-курортного назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря;
- детские дома-интернаты;
- тренировочные базы;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные корпуса и здания для обслуживания персонала объектов проживания, отдыха и спорта;
- бани;
- игровые площадки, площадки для национальных игр;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- общественные туалеты;
- объекты инженерного обеспечения.
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
- площадки для мусоросборников;
- пляжи;
- предприятия общественного питания;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортплощадки;
- спортзалы;
- спасательные станции.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

3. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории, а также в соответствии с нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области.

Статья 21. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

1. ТСН-1. Зона размещения кладбищ

Основные виды разрешенного использования:

- действующие кладбища;
- крематории;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды использования:

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- отделения, участковые пункты полиции;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;
- парковки.

Условно разрешенные виды использования:

- киоски, лотки, временные павильоны розничной торговли;
- магазины общей площадью до 150 кв.м.

2. ТЗСО. Зона озеленения специального назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- зеленые насаждения, выполняющие специальные функции по защите населения от воздействия выбросов вредных химических примесей в атмосферный воздух и физического воздействия;
- питомники растений, предназначенных для озеленения санитарно-защитных зон.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные здания;
- хозяйственные корпуса;
- предприятия общественного питания;
- объекты инженерного обеспечения.

Статья 22. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны артезианских скважин

1.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

2.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются Режимами использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее – ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

3. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено санитарными нормами и правилами. При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки Великотопальского сельского поселения.

4. Режим ЗСО, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Великотопальского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного

регламента не распространяется, включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

5. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по первому поясу:

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2) Не допускается 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.

3) 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. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4) Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

5) Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

6. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму и третьему поясам:

1) Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2) Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5) Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

7. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в части 6 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

– размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

– применение удобрений и ядохимикатов;

– рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

8. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по первому поясу:

1) на территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения.

2) не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

9. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму и третьему поясам ЗСО:

1) Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

2) Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3) Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4) Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5) Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.

6) При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

10. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных в части 9 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

1) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

2) Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

3) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

4) Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

5) Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

6) Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

7) В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, сельских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

11. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

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

2) 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.

12. Ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости и мероприятия на территории округа горно-санитарной охраны месторождения минеральных вод устанавливаются проектом указанного округа.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными Водным кодексом РФ.

3. В соответствии с указанным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Великотопальского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) 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.

4. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

5. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, 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.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Содержание указанного режима определяется санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Великотопальского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

– объектов для проживания людей;

– коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

– спортивных сооружений и парков общего пользования;

– образовательных и детских учреждений;

– лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

– предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

– предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

2) на территории СЗЗ допускается размещать:

– сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

– предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;

– пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

– нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, 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, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;

– новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия.

3) санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади; для предприятий II и III класса – не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более – не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть осуществлена их градостроительная подготовка. Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

– без предварительного согласования мест размещения объектов;

– с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в Великотопальском сельском поселении в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

4. Предварительное согласование места размещения объекта проводится во всех остальных случаях, не указанных в части 3 настоящей статьи.

5. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется с учётом частей 6,7 настоящей статьи. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства.

6. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории – элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);

- подготовки землеустроительной документации;

- определения технических условий и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

- выноса границ земельного участка в натуру.

7. Формирование земельного участка производится за счёт средств администрации Великотопальского сельского поселения, либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

В случае если заинтересованное лицо, за счёт средств которого была произведена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства, данному лицу компенсируются расходы на такую подготовку администрацией за счёт победителя торгов.

8. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

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

- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в муниципальной собственности Великотопальского сельского поселения.

Статья 24. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Великотопальского сельского поселения

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд Великотопальского сельского поселения осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

2) размещением следующих объектов муниципального значения Великотопальского сельского поселения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

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

– автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах Великотопальского сельского поселения;

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности Великотопальского сельского поселения, в случаях, установленных законами Брянской области.

2. Установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

Статья 25. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд Великотопальского сельского поселения, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления Великотопальского сельского поселения уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества с учётом рыночной стоимости, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

6. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета Великотопальского сельского поселения.

7. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Статья 26. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Великотопальского сельского поселения.

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Великотопальского сельского поселения осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 24 настоящих Правил, а земель, находящихся в муниципальной собственности Великотопальского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения Великотопальского сельского поселения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, организацией пруда или обводнённого карьера.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом Великотопальского сельского поселения, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд Великотопальского сельского поселения могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности Великотопальского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

Статья 27. Общие положения о планировке территории

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

– проектов планировки как отдельных документов;

– проектов планировки с проектами межевания в их составе;

– проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

– проектов межевания как отдельных документов;

– проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

– градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

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

2.1. Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

– границы планировочных элементов территории (районов, микрорайонов, кварта-лов);

– границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

– границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;

– другие границы.

2.2. Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

– границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

– линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

– границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;

– границ зон с особыми условиями использования территории;

– других границ.

2.3. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления Великотопальского сельского поселения в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

- красные линии;

- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

- и другие.

4. Запрещается преобразование застроенных территорий, и осуществление нового строительства без утвержденной документации по планировке территории после вступления в силу Правил землепользования и застройки, кроме объектов, заявления на строительство (включая заявления о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта, в порядке статьи 31 Земельного кодекса РФ) и (или) реконструкцию которых приняты от граждан и (или) юридических лиц до утверждения настоящих Правил.

Статья 28. Подготовка документации по планировке территории

1.Подготовка документации по планировке территории Великотопальского сельского поселения осуществляется на основании Генерального плана Великотопальского сельского поселения, настоящих Правил, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2.Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления Великотопальского сельского поселения, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

3.Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое Великотопальской сельской администрацией.

- заказ на подготовку данной документации;

- задание на разработку документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством РФ. Заказчиком документации по планировке территории является администрация Великотопальского сельского поселения (уполномоченный орган в области архитектуры и градостроительства), либо физическое и юридическое лицо, на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается Великотопальской сельской администрацией.

4.Подготовка документации по планировке территории обеспечивается Великотопальским сельским поселением. Документация по планировке территории утверждается Главой Великотопальского сельского поселения.

5.Сроки подготовки документации по планировке определяются в решении о подготовке данной документации.

6.Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Великотопальского сельского поселения в сети "Интернет".

7.Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию Великотопальского сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Великотопальская сельская администрация по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

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

9. Документация по планировке разрабатывается на конкурсной основе.

10. Великотопальская сельская администрация осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения Великотопальской сельской администрацией разработанной документации по планировке. По результатам проверки Великотопальская сельская администрация направляет документацию по планировке Главе Великотопальского сельского поселения для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. Публичные слушания проводятся в порядке, определённом статьёй 35 настоящих Правил.

12. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления направляет Главе Великотопальского сельского поселения подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава Великотопальского сельского поселения, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке и устанавливает сроки её реализации или об её отклонении и направлении уполномоченного в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

14. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 настоящей статьи.

15. Положения, установленные частями 3-14 настоящей статьи, применяются при подготовке:

1) проектов планировки как отдельных документов;

2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;

3) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

4) проектов межевания как отдельных документов;

5) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.

16. Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится Великотопальской сельской администрацией. Градостроительные планы земельных участков не выставляются на публичные слушания.

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

18. В случае если застройщик обращается в Великотопальскую сельскую администрацию с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, Великотопальская сельская администрация в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

19. Форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением Правительства РФ.

20. Внесение изменений в градостроительные планы производится в порядке, установленном частями 17-19 настоящей статьи.

21. Градостроительные планы земельных участков, утверждённые до введения в силу настоящих Правил, подлежат замене Великотопальской сельской администрацией при совершении обладателями градостроительных планов юридически значимых действий с использованием градостроительных планов.

22. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Брянской области, органы местного самоуправления Великотопальского сельского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

ГЛАВА 5. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 29. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, определённых главой 2 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

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

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 35 настоящих Правил.

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

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций Глава Великотопальской сельской администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

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

7. Форма разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается Великотопальской сельской администрацией.

Статья 30. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

Право на отклонение от предельных параметров имеют также застройщики согласно ч.6 ст.31 настоящих Правил застройки.

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

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

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 35 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о пре-доставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Великотопальской сельской администрации.

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

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

8. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается Великотопальской сельской администрацией.

ГЛАВА 6. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Статья 31. Проектная документация

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

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

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

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

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

Статья 32. Разрешение на строительство

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

2. Разрешение на строительство выдаёт Великотопальская сельская администрация, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Брянской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и областного значений, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Брянской области или органом местного самоуправления Великотопальского сельского поселения в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство установлена постановлением Правительства РФ.

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

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

7. Великотопальская сельская администрация имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

Статья 33. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена постановлением Правительства РФ.

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

Статья 34. Строительный контроль и государственный строительный надзор

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

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

3. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ.

ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Статья 35. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Великотопальского сельского поселения

1. Публичные слушания проводятся в случаях:

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

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

– подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Великотопальского сельского поселения, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;

– подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки Великотопальского сельского поселения;

– установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании решения Главы Великотопальского сельского поселения.

3. Решение Главы Великотопальского сельского поселения о проведении публичных слушаний доводится до населения через средства массовой информации и другими способами.

4. Продолжительность публичных слушаний:

– при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

– при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Великотопальского сельского поселения – от одного до трёх месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

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

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

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

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

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

– день, время, место проведения публичных слушаний;

– присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);

– сущность рассматриваемого вопроса (в соответствии с ч.1 настоящей статьи);

– состав демонстрационных материалов (в том числе графических);

– мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;

– письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;

– результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

– общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

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

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

– день, время, место составления заключения;

– сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;

– указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;

– перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;

– указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;

– срок проведения экспозиции;

– день (дни), время, место проведения публичных слушаний;

– результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

– общие выводы публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно ч.13 настоящей статьи и подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

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

ГЛАВА 8. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ

Статья 36. Задачи муниципального земельного контроля

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

Порядок организации и осуществления муниципального земельного контроля за использованием земель на территории Клинцовского района Брянской области установлен в Административном регламенте по исполнению отделом архитектуры, градостроительства и инфраструктуры администрации Клинцовского района муниципальной функции "Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории Клинцовского района Брянской области, разработанном в целях реализации Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля".

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории Великотопальского сельского поселения.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

- мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Великотопальского сельского поселения;

- предупреждение нарушений и соблюдение законодательства РФ, Брянской области и правовых актов Великотопальского сельского поселения в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Великотопальского сельского поселения включает в себя:

- учёт, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов;

- анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными и государственными органами в сфере земельных правоотношений на территории Великотопальского сельского поселения;

- учёт, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;

- контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.

Статья 37. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля

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

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

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

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

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

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

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

- участвовать в подготовке предложений об установлении повышенного размера платы за неиспользуемые или используемые не по целевому назначению земельные участки;

- участвовать по необходимости в мероприятиях по планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности во взаимодействии с иными заинтересованными лицами;

- участвовать в подготовке нормативных правовых актов Великотопальского сельского поселения в соответствие с законодательством Российской Федерации и Брянской области;

- вносить предложения о полном или частичном изъятии (выкупе) земельных участков в случаях, предусмотренных земельным, гражданским и иным законодательством;

- принимать меры к устранению и недопущению нарушений земельного законодательства;

- при обнаружении признаков состава административного правонарушения в области земельного законодательства направлять акт проверки и материалы в отношении проверяемого лица в орган государственного земельного контроля.

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

- соблюдать требования законодательства Российской Федерации, Брянской области;

- своевременно и качественно, в соответствии с действующим законодательством, выполнять возложенные на них обязанности.

- предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства;

- проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

Статья 38. Последствия выявления нарушения использования земельного участка

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

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

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

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

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

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

ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Брянской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Брянской области;

3) органами местного самоуправления Клинцовского муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения Клинцовского муниципального района;

4) органами местного самоуправления Великотопальского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Великотопальского сельского поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации Великотопальского сельского поселения.

3. Глава администрации Великотопальского сельского поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила Глава Великотопальской сельской администрации определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

4. Основаниями для рассмотрения Главой Великотопальской сельской администрации вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану Великотопальского сельского поселения, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

5. Глава Великотопальской сельской администрации, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абз.2 ч.3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

6. Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия по вопросам регулирования землепользования и застройки.

7. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение 5 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Великотопальского сельского поселения, схемам территориального планирования Брянской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки Великотопальская сельская администрация направляет проект о внесении изменения в Правила застройки Главе Великотопальской сельской администрации или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава Великотопальской сельской администрации при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием Главой Великотопальской сельской администрации решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 35 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе Великотопальской сельской администрации. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава Великотопальской сельской администрации в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Великотопальский сельский Совет народных депутатов или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается Великотопальским сельским Советом народных депутатов. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Великотопальский сельский Совет народных депутатов по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе Великотопальской сельской администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

16. Внесение изменений в Правила застройки осуществляется по мере поступления предложений, указанных в п.1 настоящей статьи, но не чаще одного раза в шесть месяцев.

17. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.

18. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Брянской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки Великотопальского сельского поселения в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Брянской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

19. Настоящая статья применяется:

1) при внесении изменений в главу 2 настоящих Правил;

2) при внесении изменений в другие Главы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории Великотопальского сельского поселения.

Настоящая статья не применяется:

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

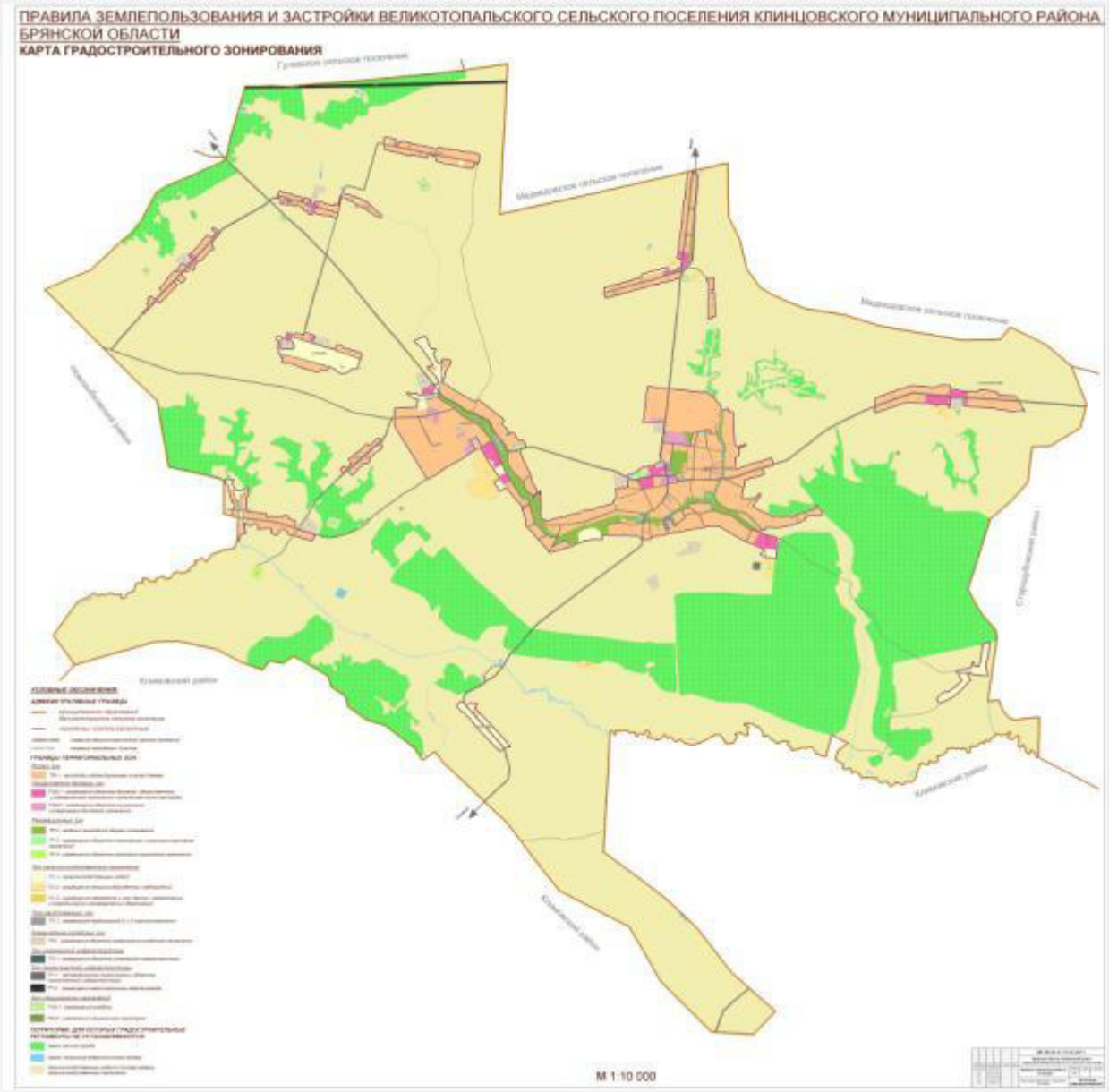
2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Брянской области и Уставом Великотопальского сельского поселения при внесении непринципиальных изменений.

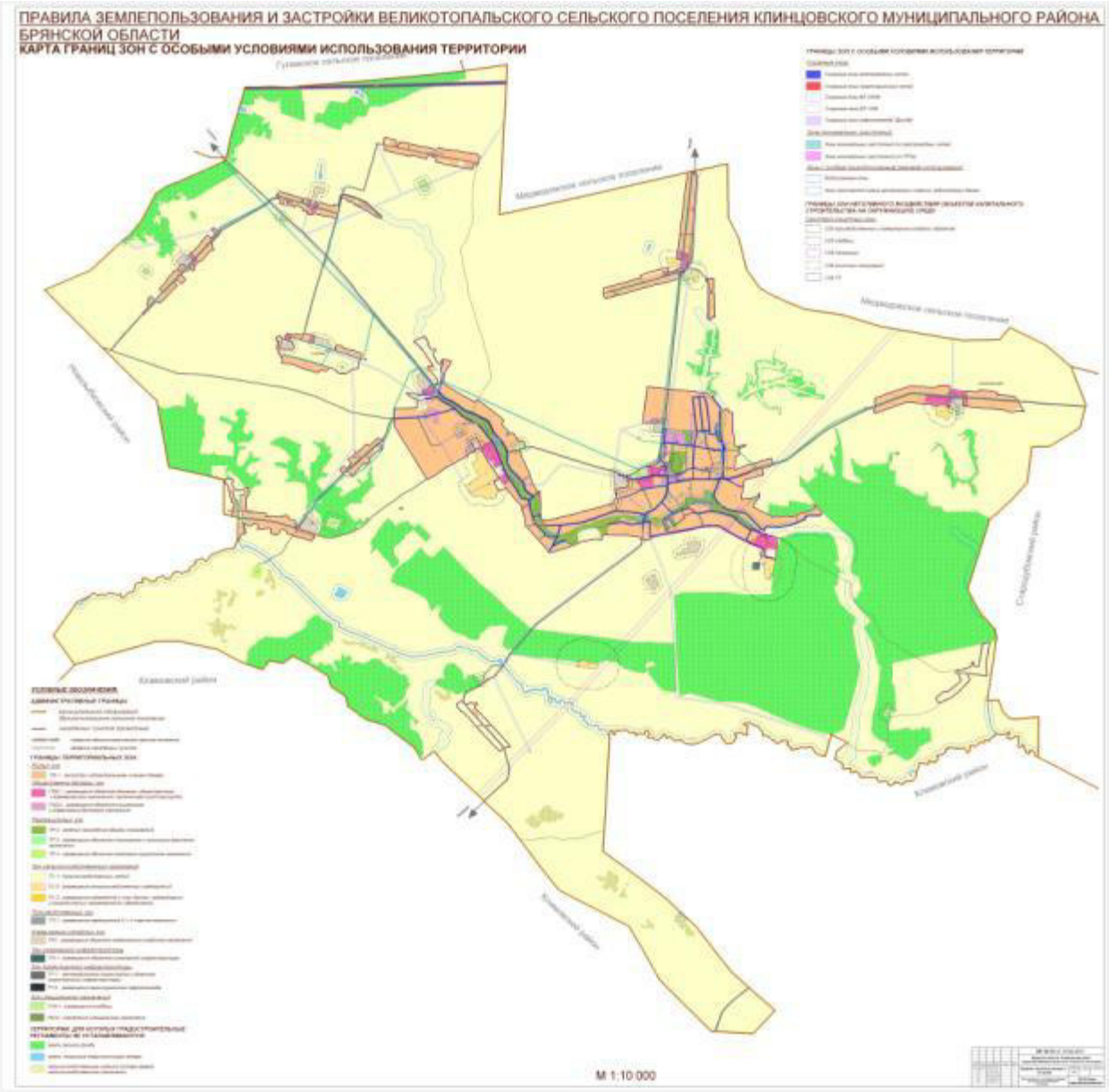
Статья 40. Ответственность за нарушение настоящих Правил

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Брянской области.

Статья 41. Вступление в силу настоящих Правил

Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования. Приложения





Приложение 8.

Федеральное государственное унитарное предприятие

Северо-Западный региональный производственный центр

геоинформации и маркшейдерии

Центр «Севзапгеоинформ»

Заказчик: **Администрация Клинцовского района Брянской области**

Муниципальный контракт: № 55 от 10.02.2011г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Гулёвского сельского поселения

Клинцовского муниципального района

Брянской области

Санкт-Петербург

2011

Федеральное государственное унитарное предприятие

Северо-Западный региональный производственный центр

геоинформации и маркшейдерии

Центр «Севзапгеоинформ»

Заказчик: **Администрация Клинцовского района Брянской области**

Муниципальный контракт: № 55 от 10.02.2011г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Гулёвского сельского поселения

Клинцовского муниципального района

Брянской области

Генеральный директор Д. М. Петров

Главный инженер проекта,

начальник отдела проектирования В. А. Котлярова

Санкт-Петербург

2011

Авторский коллектив:

№ п/п	Должность	Ф.И.О.
36.	Начальник отдела проектирования, главный инженер проекта	В.А.Котлярова
37.	Главный архитектор проекта	Т.А. Шатаева
38.	Главный архитектор проекта	А.В. Слесарева
39.	Главный инженер проекта	А.В. Половников
40.	Главный инженер проекта	Е.В. Александрова

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕАМБУЛА ... 298

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ... 299

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах ... 299
Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки. ... 299
Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Гулёвского сельского поселения и документацией по планировке территории. ... 300
Статья 4. Застройщики. Заказчики ... 300
Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки. ... 301
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке. ... 301

ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ... 302

Статья 7. Порядок установления территориальных зон. ... 302
Статья 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования ... 302
Статья 9. Карта градостроительного зонирования ... 303
Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов. ... 303
Статья 11. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. ... 304
Статья 12. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков. ... 305
Статья 13. Градостроительные регламенты. Жилые зоны ... 305
Статья 14. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны ... 308
Статья 15. Градостроительные регламенты. Производственные зоны ... 310
Статья 16. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны ... 310
Статья 17. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры ... 311
Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры ... 311
Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения ... 313
Статья 20. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения ... 314
Статья 21. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения ... 315
Статья 22. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства ... 316

ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД. ... 320

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства ... 320
Статья 24. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Гулёвского сельского поселения ... 321
Статья 25. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд ... 321
Статья 26. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Гулёвского сельского поселения. ... 322

ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ ... 322

Статья 27. Общие положения о планировке территории ... 322
Статья 28. Подготовка документации по планировке территории ... 323

ГЛАВА 5. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ... 325

Статья 29. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства ... 325

Статья 30. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства ... 325
Статья 31. Проектная документация ... 326
Статья 32. Разрешение на строительство ... 326
Статья 33. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию ... 327
Статья 34. Строительный контроль и государственный строительный надзор ... 327

ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ... 327

Статья 35. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Гулёвского сельского поселения ... 327

ГЛАВА 8. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ ... 330

Статья 36. Задачи муниципального земельного контроля ... 330
Статья 37. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля ... 330
Статья 38. Последствия выявления нарушения использования земельного участка ... 331

ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ... 332

Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки ... 332
Статья 40. Ответственность за нарушение настоящих Правил ... 333
Статья 41. Вступление в силу настоящих Правил ... 333

ПРИЛОЖЕНИЯ:

15. Карта градостроительного зонирования Гулёвского сельского поселения, М 1:10 000
16. Карта зон с особыми условиями использования территории, М 1:10 000.

ПРЕАМБУЛА

Правила землепользования и застройки муниципального образования Гулёвского сельского поселения (далее также – Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым документом муниципального образования Гулёвское сельское поселение, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Брянской области и Гулёвского сельского поселения.

Правила застройки разработаны по заказу администрации Клинцовского района в соответствии с муниципальным контрактом № 55 от 10.02.2011г на основе Генерального плана Гулёвского сельского поселения, выполненного Центром «Севзапгеоинформ» в 2012г.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Гулёвского сельского поселения – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Гулёвского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного и природного наследия;

- создание условий для планировки территории Гулёвского сельского поселения;

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

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

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

- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

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

- подготовка документации по планировке территории;

- внесение изменений в настоящие Правила;

- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- разработка, согласование и утверждение проектной документации;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации и муниципальных нужд;

- контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

- обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

- внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путём его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

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

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления Гулёвского сельского поселения и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Брянской области и нормативно-правовыми актами Гулёвского сельского поселения.

3. Нормативные и индивидуальные правовые акты Гулёвского сельского поселения в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Гулёвского сельского поселения и документацией по планировке территории.

1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана Гулёвского сельского поселения и не должны ему противоречить. Допускается конкретизация положений Генерального плана, но с обязательным учётом принципиального функционального назначения территории.

В случае внесения изменений в Генеральный план Гулёвского сельского поселения, соответствующие изменения вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана Гулёвского сельского поселения, Правил застройки и не должна им противоречить.

Статья 4. Застройщики. Заказчики

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

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

3. Застройщики имеют право:

– осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;

– утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

- в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед Гулёвской сельской администрацией об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

– обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

– осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Застройщики обязаны:

– соблюдать требования градостроительных регламентов;

– использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

– безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных ч.18 ст.52 Градостроительного кодекса РФ;

– исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

5. Заказчик – физическое или юридическое лицо, выполняющее инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании договора с застройщиком или уполномоченное застройщиком на выполнение инженерных изысканий.

6. Заказчики:

- выполняют инженерные изыскания на основании договора с застройщиком;

- привлекают на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;

- составляют задание на подготовку проектной документации; утверждают проектную документацию;

- направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);

- реализуют иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

7. Допускается совмещение функций заказчика и застройщика.

Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям представительного органа местного самоуправления – Гулёвского сельского Совета народных депутатов в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Правил землепользования и застройки и изменений к ним;

- определение источников и порядка финансирования мероприятий по осуществлению муниципального земельного контроля;

- осуществление контроля за деятельностью Гулёвской сельской администрации по осуществлению муниципального контроля.

2. К полномочиям Главы муниципального образования Гулёвское сельское поселение в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решений о назначении публичных слушаний.

3. К полномочиям Гулёвской сельской администрации в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;

- руководство Комиссией по землепользованию и застройке.

- утверждение документации по планировке территории;

- утверждение заключений по результатам публичных слушаний;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

-обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);

- организация и проведение публичных слушаний;

- формирование земельных участков как объектов недвижимости;

- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель в соответствии с Положением о муниципальном земельном контроле.

- изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

- подготовка изменений в Правила застройки и внесение их на утверждение в представительный орган местного самоуправления.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке.

1. Комиссия по землепользованию и застройке Гулёвского сельского поселения (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым Главой администрации Гулёвского сельского поселения. Комиссия является рекомендательно-совещательным органом при Главе администрации Гулёвского сельского поселения.

3.Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьёй 35 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 29 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 30 настоящих Правил;

- готовит рекомендации Главе Гулёвской сельской администрации о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном статьёй 39 настоящих Правил;

- осуществляет другие полномочия.

ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 7. Порядок установления территориальных зон.

1. Территориальные зоны установлены с учётом:

1) определённых Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом Гулёвского сельского поселения;

3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории Гулёвского сельского поселения;

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

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

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) красным линиям;

2) магистралям, улицам, проездам (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

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

Статья 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. Жилые зоны

Зона ТЖ-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона ТЖ-2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами

2. Общественно-деловые зоны

Зона ТОД-1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения с включением жилой застройки

Зона ТОД-2 – зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

3. Зоны инженерной инфраструктуры

Зона ТИ-1 – зона инженерной инфраструктуры

4. Зоны транспортной инфраструктуры

Зона ТТ-1 – зона автомобильного транспорта и объектов транспортной инфраструктуры

Зона ТТ-2 – зона отвода железной дороги

Зона ТТ-3 – зона размещения магистрального нефтепровода

5. Зоны сельскохозяйственного назначения

Зона ТС-1 – зона сельскохозяйственных угодий

Зона ТС-2 – зона размещения сельскохозяйственных предприятий

6. Зоны рекреационного назначения

Зона ТР-2 – зона зеленых насаждения общего пользования

Зона ТР-3 – зона объектов спортивного и культурно-массового назначения

Зона ТР-5 – зона размещения объектов рыболовецких хозяйств

7. Зоны специального назначения

Зона ТСН-1 – зона размещения кладбищ

Зона ТЗСО – зона озеленения специального назначения

8. Коммунально-складские зоны

Зона ТКС – коммунально-складская зона

9. Производственные зоны

Зона ТП-1 – производственная зона с размещением предприятий IV и V классов опасности

Статья 9. Карта градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования (приложение 1) выполнена на основании Генерального плана Гулёвского сельского поселения на всю территорию муниципального образования. На Карте градостроительного зонирования показаны границы территориальных зон.

2. На Карте зон с особыми условиями использования территории (приложение 2) показаны границы зон с особыми условиями использования: нормативные санитарно-защитные зоны от объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду; водоохранные зоны, зоны санитарной охраны артезианских скважин; зоны минимальных расстояний от газопроводных сетей; охранные зоны инженерных сетей. Каждая зона с особыми условиями использования содержит дополнительные ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости.

Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов.

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Гулёвского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

2) занятые линейными объектами;

3) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Брянской области или уполномоченными органами местного самоуправления Гулёвского сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

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

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

9. В случае если использование указанных в части 7 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

10. Если земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в зоны, выделенные на нескольких картах, то к этим участкам и объектам суммарно применяются требования ст. 12-20 настоящих Правил. Разрешенным считается такое использование, которое соответствует не только градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости (ст.12 настоящих Правил), но и ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (ст. 16-20 настоящих Правил), строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.

Статья 11. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 13-21 настоящих Правил установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления Гулёвского сельского поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления Гулёвского сельского поселения, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

5. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно с учётом результатов публичных слушаний по каждому из таких видов.

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 29 настоящих Правил.

Статья 12. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков.

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

30. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

31. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

32. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области, зон с особыми условиями использования территории.

Статья 13. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

1. ТЖ-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- личное подсобное хозяйство;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- объекты торговли общей площадью не более 150 кв.м;
- предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв.м;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты бытового обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- аптеки;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

– объекты пожарной охраны;
– отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
– парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
– площадки для сбора мусора;
– сады, огороды, палисадники;
– строения для содержания домашнего скота и птицы;
– теплицы, оранжереи;
– хозяйственные постройки;
– детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий

Условно разрешенные виды использования:
– гостиницы;
– ветлечебницы без постоянного содержания животных;
– киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
– клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
– объекты для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;
– предприятия автосервиса;
– объекты пожарной охраны;
– коммунально-складские объекты IV-V классов опасности (пекарни, швейные мастерские и т.д.);
– административные здания.

Предельные размеры и параметры:

1. В соответствии с решением Клинцовского районного Совета депутатов №254 от 06.06.2003 года:

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства Клинцовского района:

Для ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,5 га

Для индивидуального жилищного строительства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,15 га

2. Максимальный процент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

3. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

- от индивидуального, блокированного дома – 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

- от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м;

- от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4 м;
- от стволов деревьев:

  - высокорослых (высотой свыше 5 м) – 4 м;

  - среднерослых (высотой 4-5 м) – 2 м;

- от кустарника – 1 м.

Расстояние от туалета до стен соседнего дома следует принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

4. На территории сельского населенного пункта жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

В районах индивидуальной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями.

5. Характер ограждения земельных участков рекомендуется принимать следующий:

- со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте.

- на границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте.

2. ТЖ-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный, в том числе с приквартирными земельными участками;
- блокированные жилые дома высотой до 3 этажей включительно, в том числе с приквартирными земельными участками;
- аптеки;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты торговли общей площадью не более 200 кв.м.;
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв.м;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
- административные здания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий
- объекты пожарной охраны;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;
- сады, огороды, палисадники;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

Условно разрешенные виды использования:

- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- личное подсобное хозяйство;
- гостиницы;
- общежития;
- коммунально-складские объекты IV-V классов опасности (пекарни, швейные мастерские и т.д.)

Предельные размеры и параметры:

1. В соответствии с решением Клинцовского районного Совета депутатов №254 от 06.06.2003 года:

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства Клинцовского района:

Для ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,5 га

Для индивидуального жилищного строительства:

- минимальный – 0,1 га

- максимальный – 0,15 га

2. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – 1000 м^2.

3. Максимальная площадь участка для жилых домов определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

3. Максимальный процент застройки территории – 75% от площади земельного участка.

4. Расстояние от жилого дома до красной линии улиц составляет не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Статья 14. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

1. ТОД-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения с включением жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- аптеки;
- банки, отделения банков;
- гостиницы;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- зеленые насаждения, скверы;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые центры;
- общежития;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- объекты культового назначения;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак;

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный, в том числе с приквартирными земельными участками;
- блокированные жилые дома высотой до 3 этажей включительно, в том числе с приквартирными земельными участками;
- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- многоквартирные дома от 5 до 8 этажей, включая мансардный;
- многоквартирные жилые дома с встроено-пристроенными объектами социально-бытового и административного обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования;

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала) для многофункциональной застройки – 1,0; для специализированной общественной застройки – 0,8.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

3. Максимальная и минимальная площадь участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

4. Расстояние от здания до красной линии определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства (рекомендуемый отступ зданий от красных линий составляет 3,0 м).

2. ТОД-2. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- автовокзалы;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- аптеки;
- бани, сауны;
- бары и бильярдные;
- библиотеки;
- гостиницы;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортивные залы и площадки;
- зеленые насаждения, скверы;
- кинотеатры;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые центры;
- многоквартирные жилые дома с первым, вторым нежилым этажами (с размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования);
- молочные кухни;
- музеи, выставочные залы;
- ночные клубы, дискотеки;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты полиции;
- поликлиники, городские больницы;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- рекламные агентства;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- телевизионные и радиостанции;
- туристические агентства;
- учреждения высшего и среднего профессионального образования
- учреждения социальной помощи населению;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- фотосалоны;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- объекты культового назначения;
- школы общеобразовательные, центры дополнительного образования;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- встроенные в здания гаражи и автостоянки, в том числе многоэтажные;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак;

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- общежития;
- рынки открытые и закрытые.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала) для многофункциональной застройки – 1,0; для специализированной общественной застройки – 0,8.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

3. Максимальная и минимальная площадь участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

4. Расстояние от здания до красной линии определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства (рекомендуемый отступ зданий от красных линий составляет 3,0 м).

Статья 15. Градостроительные регламенты. Производственные зоны

1. ТП-1. Производственная зона с размещением предприятий IV и V классов опасности

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV класса опасности различного профиля;
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса опасности различного профиля;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты пожарной охраны;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- офисы, конторы, административные службы;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- автозаправочные станции;
- зеленые насаждения, выполняющие специальные функции по защите населения от воздействия выбросов вредных химических примесей в атмосферный воздух и физического воздействия.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

3. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории с учетом специализации предприятий.

Статья 16. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны

1. ТКС. Коммунально-складская зона

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты складского назначения различного профиля V класса опасности;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке, стоянки сельскохозяйственной техники;
- объекты пожарной охраны;
- отделения, участковые пункты полиции;
- офисы, конторы, административные службы;
- пожарные части;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- пункты оказания первой медицинской помощи;

– аптеки;
– бани, сауны;
– зеленые насаждения, выполняющие специальные (защитные) функции.
– автозаправочные станции;
– ветеринарные станции;
– отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
– учреждения высшего и среднего профессионального образования, учебные центры, научно-исследовательские институты;
– объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:
– автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
– открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
– питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
– предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
– спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:
– общежития.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.

2. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются региональными нормативами градостроительного проектирования и проектами планировки территории.

Статья 17. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры

1. ТИ-1. Зона инженерной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

– основные водопроводные сооружения;
– насосные станции;
– котельные;
– газораспределительные и газонаполнительные станции;
– канализационные очистные сооружения;
– объекты пожарной охраны;
– объекты энергетики;
– антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
– объекты связи.

Вспомогательные виды использования:

– хозяйственные корпуса для обслуживающего персонала;
– парковки для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры.

Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры

1. ТТ-1. Зона автомобильного транспорта и объектов транспортной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
– проезжая часть;
– тротуары;
– велосипедные дорожки;
– полосы озеленения;
– искусственные дорожные сооружения;
– остановочные павильоны;
– автозаправочные станции, АГЗС;
– объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
– автовокзалы;
– автотранспортные предприятия;
– автостоянки для хранения легкового транспорта;
– гаражные кооперативы;

– станции технического обслуживания;
– автосервисные и авторемонтные предприятия;
– автобусные и таксомоторные парки;
– автостоянки для хранения грузового транспорта и сельскохозяйственной техники;
– объекты транспортно-логистического назначения (склады, транспортно-логистические терминалы, притрассовые объекты общественно-делового обслуживания).

Вспомогательные виды разрешенного использования:
– парковки;
– переходы надземные и подземные;
– рекламные конструкции.

Условно разрешенные виды использования:
– временные павильоны для торговли и оказанию бытовых услуг населению.

Предельные размеры и параметры:

1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами и региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области

2. ТТ-2. Зона отвода железных дорог

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
– железнодорожный вокзал;
– объекты технологического назначения, являющиеся обязательной инфраструктурой железнодорожного транспорта;
– сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления железнодорожным транспортом;
– специальные сооружения и устройства обеспечения противопожарных требований и работы дороги в чрезвычайных ситуациях;
– станции и узлы;
– устройства и сооружения путевого, пассажирского грузового, локомотивного и вагонного хозяйства;
– предприятия общественного питания;

Вспомогательные виды разрешенного использования:
– аптеки;
– гостевые автостоянки;
– информационные центры, справочные и рекламные агентства;
– медпункты;
– объекты и базы складского назначения соответствующего профиля;
– объекты пожарной охраны;
– предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;
– предприятия и учреждения, необходимые для эксплуатации устройств и объектов железнодорожного транспорта;
– службы оформления заказов и билетов;
– участковые пункты полиции и охраны порядка.

Условно разрешенные виды использования:
– защитные инженерные сооружения.

Предельные размеры и параметры:

1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами и региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области

2. ТТ-3. Зона размещения магистрального нефтепровода

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
– магистральные трубопроводы;
– объекты технологического назначения, являющиеся обязательной инфраструктурой трубопроводного транспорта;
– сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления трубопроводным транспортом;
– специальные сооружения и устройства обеспечения противопожарных требований и работы трубопровода в чрезвычайных ситуациях;

Вспомогательные виды разрешенного использования:
– объекты пожарной охраны;
– информационные щиты.

Условно разрешенные виды использования:

– защитные инженерные сооружения;
– объекты сельскохозяйственного назначения.

Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения

1. ТС-1. Зона сельскохозяйственных угодий

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
– пашни;
– сады фруктовых деревьев и плодово-ягодных кустарников, огороды;
– сенокосы, пастбища;
– лесозащитные насаждения;
– личные подсобные хозяйства;
– объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
Условно разрешенные виды использования:

– животноводческие фермы различного профиля;
– растениеводческие фермы;
– производственные и складские предприятия сельского хозяйства;
цеха по переработке сельскохозяйственной продукции.

Предельные размеры и параметры:

1. Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.

2. Предельные размеры земельных участков, предоставляемые гражданам, ведущим личное подсобное хозяйство, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области».

При этом максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, установлен в размере 3 га.

2. ТС-2. Зона размещения сельскохозяйственных предприятий

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
– животноводческие фермы различного профиля;
– птицефабрики;
– растениеводческие фермы;
– производственные и складские предприятия сельского хозяйства;
– цеха по переработке сельскохозяйственной продукции;
– крестьянские (фермерские) хозяйства;
– объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);
– склады сельскохозяйственной продукции, токи, зерносклады.

Вспомогательные виды разрешенного использования:
– административные помещения;
– хозяйственные корпуса;
– гаражи для хранения сельскохозяйственной техники;
– площадки для мусоросборников;
– помещения для охраны;
– противопожарные водоемы.
Условно разрешенные виды использования:
– магазины по продаже производимой продукции;

Предельные размеры и параметры:

1. Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.

2. Предельные размеры таких земельных участков устанавливаются в соответствии с Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и составляют, га:

- максимальный – 200;

- минимальный – 3.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений устанавливается на основании технико-экономического обоснования проекта строительства.

Статья 20. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

1. ТР-2. Зона насаждения общего пользования

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
- парки;
- скверы, аллеи, бульвары;
- зеленые насаждения;
- спортплощадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, бильярдные;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- рекреационные помещения для отдыха;
- предприятия общественного питания;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:
- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- участковые пункты полиции;
- общественные туалеты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- оранжереи;
- объекты пожарной охраны;
- объекты инженерного обеспечения.

Условно разрешенные виды использования:
- хозяйственные корпуса;
- парковки;
- площадки для выгула собак.

Предельные размеры и параметры:

1. Зеленые насаждения – 65-75 % от общей площади участка.

2. Аллеи и дороги – 10-15 % от общей площади участка.

3. Площадки – 8-12 % от общей площади участка.

4. Сооружения – 5-7 % от общей площади участка.

5. Парковки – не более 5% от общей площади участка.

6. Предельные размеры земельных участков определяются проектами планировки территории.

2. ТР-3. Зона объектов спортивного и культурно-массового назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- велотреки;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- общественные туалеты;
- предприятия общественного питания;
- спортзалы, бассейны;
- спортивные школы;
- спортклубы;
- стадионы, спортивные комплексы,
- спортплощадки, теннисные корты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- участковые пункты полиции;
- аптеки;

– пункты оказания первой медицинской помощи;
– парковки перед спортивными объектами;
– объекты пожарной охраны;
– антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Условно разрешенные виды использования:

– магазины;
– открытые автостоянки.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

3. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории, а также в соответствии с нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области.

3. ТР-5. Зона размещения объектов рыболовецких хозяйств

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
– рыболовецкие хозяйства различного профиля;
– цеха по переработке производимой продукции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:
– административные помещения;
– хозяйственные корпуса;
– объекты инженерной инфраструктуры;
– гаражи для хранения специализированной техники;
– площадки для мусоросборников;
– помещения для охраны;
– противопожарные водоемы.

Условно разрешенные виды использования:
– магазины по продаже производимой продукции;

Предельные размеры и параметры:

1. Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.

2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений устанавливается на основании технико-экономического обоснования проекта строительства.

Статья 21. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

1. ТСН-1. Зона размещения кладбищ

Основные виды разрешенного использования:

– действующие кладбища;
– крематории;
– объекты, связанные с отправлением культа;
– аллеи, скверы;
– объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды использования:

– мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
– отделения, участковые пункты полиции;
– оранжереи;

– хозяйственные корпуса;
– общественные туалеты;
– парковки.

Условно разрешенные виды использования:

– киоски, лотки, временные павильоны розничной торговли;
– магазины общей площадью до 150 кв.м.

2. ТЗСО. Зона озеленения специального назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:
– зеленые насаждения, выполняющие специальные функции по защите населения от воздействия выбросов вредных химических примесей в атмосферный воздух и физического воздействия;
– питомники растений, предназначенных для озеленения санитарно-защитных зон.

Вспомогательные виды разрешенного использования:
– административные здания;
– хозяйственные корпуса;
– предприятия общественного питания;
– объекты инженерного обеспечения.

Статья 22. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны артезианских скважин

1.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

2.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются Режимами использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее – ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

3. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено санитарными нормами и правилами. При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки Гулёвского сельского поселения.

4. Режим ЗСО, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Гулёвского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

5. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по первому поясу:

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2) Не допускается 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.

3) 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. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4) Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

5) Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

6. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму и третьему поясам:

1) Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2) Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5) Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

7. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в части 6 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

– размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

– применение удобрений и ядохимикатов;

– рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

8. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по первому поясу:

1) на территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения.

2) не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

9. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму и третьему поясам ЗСО:

1) Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

2) Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3) Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4) Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5) Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.

6) При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

10. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных в части 9 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

1) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

2) Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

3) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

4) Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

5) Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

6) Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

7) В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, сельских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

11. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

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

2) 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.

12. Ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости и мероприятия на территории округа горно-санитарной охраны месторождения минеральных вод устанавливаются проектом указанного округа.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными Водным кодексом РФ.

3. В соответствии с указанным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Гулёвского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) 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.

4. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

5. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, 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.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Содержание указанного режима определяется санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Гулёвского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

– объектов для проживания людей;

– коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

– спортивных сооружений и парков общего пользования;

– образовательных и детских учреждений;

– лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

– предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

– предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

2) на территории СЗЗ допускается размещать:

– сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

– предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;

– пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

– нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, 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, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;

– новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия.

3) санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади; для предприятий II и III класса – не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более – не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть осуществлена их градостроительная подготовка. Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

– без предварительного согласования мест размещения объектов;

– с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в Гулёвском сельском поселении в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

4. Предварительное согласование места размещения объекта проводится во всех остальных случаях, не указанных в части 3 настоящей статьи.

5. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется с учётом частей 6,7 настоящей статьи. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства.

6. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории – элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);

- подготовки землеустроительной документации;

- определения технических условий и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

- выноса границ земельного участка в натуру.

7. Формирование земельного участка производится за счёт средств администрации Гулёвского сельского поселения, либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

В случае если заинтересованное лицо, за счёт средств которого была произведена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства, данному лицу компенсируются расходы на такую подготовку администрацией за счёт победителя торгов.

8. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

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

- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в муниципальной собственности Гулёвского сельского поселения.

Статья 24. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Гулёвского сельского поселения

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд Гулёвского сельского поселения осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

2) размещением следующих объектов муниципального значения Гулёвского сельского поселения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

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

– автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах Гулёвского сельского поселения;

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности Гулёвского сельского поселения, в случаях, установленных законами Брянской области.

2. Установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

Статья 25. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд Гулёвского сельского поселения, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления Гулёвского сельского поселения уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества с учётом рыночной стоимости, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

6. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета Гулёвского сельского поселения.

7. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Статья 26. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Гулёвского сельского поселения.

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Гулёвского сельского поселения осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 24 настоящих Правил, а земель, находящихся в муниципальной собственности Гулёвского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения Гулёвского сельского поселения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, организацией пруда или обводнённого карьера.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом Гулёвского сельского поселения, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд Гулёвского сельского поселения могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности Гулёвского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

Статья 27. Общие положения о планировке территории

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

– проектов планировки как отдельных документов;

– проектов планировки с проектами межевания в их составе;

– проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

– проектов межевания как отдельных документов;

– проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

– градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

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

2.1. Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

– границы планировочных элементов территории (районов, микрорайонов, кварта-лов);

– границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

– границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;

– другие границы.

2.2. Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

– границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

– линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

– границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;

– границ зон с особыми условиями использования территории;

– других границ.

2.3. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления Гулёвского сельского поселения в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

- красные линии;

- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

- и другие.

4. Запрещается преобразование застроенных территорий, и осуществление нового строительства без утвержденной документации по планировке территории после вступления в силу Правил землепользования и застройки, кроме объектов, заявления на строительство (включая заявления о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта, в порядке статьи 31 Земельного кодекса РФ) и (или) реконструкцию которых приняты от граждан и (или) юридических лиц до утверждения настоящих Правил.

Статья 28. Подготовка документации по планировке территории

1.Подготовка документации по планировке территории Гулёвского сельского поселения осуществляется на основании Генерального плана Гулёвского сельского поселения, настоящих Правил, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2.Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления Гулёвского сельского поселения, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

3.Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое Гулёвской сельской администрацией.

- заказ на подготовку данной документации;

- задание на разработку документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством РФ. Заказчиком документации по планировке территории является администрация Гулёвского сельского поселения (уполномоченный орган в области архитектуры и градостроительства), либо физическое и юридическое лицо, на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается Гулёвской сельской администрацией.

4.Подготовка документации по планировке территории обеспечивается Гулёвским сельским поселением. Документация по планировке территории утверждается Главой Гулёвского сельского поселения.

5.Сроки подготовки документации по планировке определяются в решении о подготовке данной документации.

6.Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Гулёвского сельского поселения в сети "Интернет".

7.Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию Гулёвского сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Гулёвская сельская администрация по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

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

9. Документация по планировке разрабатывается на конкурсной основе.

10. Гулёвская сельская администрация осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения Гулёвской сельской администрацией разработанной документации по планировке. По результатам проверки Гулёвская сельская администрация направляет документацию по планировке Главе Гулёвского сельского поселения для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. Публичные слушания проводятся в порядке, определённом статьёй 35 настоящих Правил.

12. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления направляет Главе Гулёвского сельского поселения подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава Гулёвского сельского поселения, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке и устанавливает сроки её реализации или об её отклонении и направлении уполномоченного в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

14. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 настоящей статьи.

15. Положения, установленные частями 3-14 настоящей статьи, применяются при подготовке:

1) проектов планировки как отдельных документов;

2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;

3) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

4) проектов межевания как отдельных документов;

5) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.

16. Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится Гулёвской сельской администрацией. Градостроительные планы земельных участков не выставляются на публичные слушания.

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

18. В случае если застройщик обращается в Гулёвскую сельскую администрацию с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, Гулёвская сельская администрация в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

19. Форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением Правительства РФ.

20. Внесение изменений в градостроительные планы производится в порядке, установленном частями 17-19 настоящей статьи.

21. Градостроительные планы земельных участков, утверждённые до введения в силу настоящих Правил, подлежат замене Гулёвской сельской администрацией при совершении обладателями градостроительных планов юридически значимых действий с использованием градостроительных планов.

22. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Брянской области, органы местного самоуправления Гулёвского сельского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

ГЛАВА 5. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 29. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, определённых главой 2 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

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

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 35 настоящих Правил.

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

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций Глава Гулёвской сельской администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

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

7. Форма разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается Гулёвской сельской администрацией.

Статья 30. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

Право на отклонение от предельных параметров имеют также застройщики согласно ч.6 ст.31 настоящих Правил застройки.

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

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

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 35 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о пре-доставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Гулёвской сельской администрации.

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

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

8. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается Гулёвской сельской администрацией.

ГЛАВА 6. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Статья 31. Проектная документация

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

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

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

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

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

Статья 32. Разрешение на строительство

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

2. Разрешение на строительство выдаёт Гулёвская сельская администрация, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Брянской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и областного значений, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Брянской области или органом местного самоуправления Гулёвского сельского поселения в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство установлена постановлением Правительства РФ.

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

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

7. Гулёвская сельская администрация имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

Статья 33. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена постановлением Правительства РФ.

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

Статья 34. Строительный контроль и государственный строительный надзор

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

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

3. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ.

ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Статья 35. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Гулёвского сельского поселения

1. Публичные слушания проводятся в случаях:

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

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

– подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Гулёвского сельского поселения, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;

– подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки Гулёвского сельского поселения;

– установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании решения Главы Гулёвского сельского поселения.

3. Решение Главы Гулёвского сельского поселения о проведении публичных слушаний доводится до населения через средства массовой информации и другими способами.

4. Продолжительность публичных слушаний:

– при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

– при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Гулёвского сельского поселения – от одного до трёх месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

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

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

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

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

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

– день, время, место проведения публичных слушаний;

– присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);

– сущность рассматриваемого вопроса (в соответствии с ч.1 настоящей статьи);

– состав демонстрационных материалов (в том числе графических);

– мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;

– письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;

– результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

– общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

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

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

– день, время, место составления заключения;

– сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;

– указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;

– перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;

– указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;

– срок проведения экспозиции;

– день (дни), время, место проведения публичных слушаний;

– результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

– общие выводы публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно ч.13 настоящей статьи и подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

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

ГЛАВА 8. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ

Статья 36. Задачи муниципального земельного контроля

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

Порядок организации и осуществления муниципального земельного контроля за использованием земель на территории Клинцовского района Брянской области установлен в Административном регламенте по исполнению отделом архитектуры, градостроительства и инфраструктуры администрации Клинцовского района муниципальной функции "Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории Клинцовского района Брянской области, разработанном в целях реализации Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля".

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории Гулёвского сельского поселения.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

- мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Гулёвского сельского поселения;

- предупреждение нарушений и соблюдение законодательства РФ, Брянской области и правовых актов Гулёвского сельского поселения в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Гулёвского сельского поселения включает в себя:

- учёт, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов;

- анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными и государственными органами в сфере земельных правоотношений на территории Гулёвского сельского поселения;

- учёт, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;

- контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.

Статья 37. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля

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

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

- запрашивать от юридических и физических лиц и безвозмездно получать в установленном порядке в срок не более 10 календарных дней с момента получения письменного запроса юридическим или физическим лицом правоустанавливающие документы на земельный участок: свидетельство о государственной регистрации права - собственности, постоянного бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения, договор аренды земельного участка и другие; землеустроительную документацию; документы свидетельствующие о постановке на кадастровый учет в Федеральном государственном учреждении земельной кадастровой палате; документы органов государственного строительного надзора, раз-решающие проведение строительно-

монтажных работ, а также учредительные документы от юридических лиц – устав, учредительный договор, свидетельство о постановке на налоговый учет, полномочия руководителя (его представителя), документы о собственности на недвижимость, иные документы и материалы, не-обходимые для осуществления муниципального земельного контроля;

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

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

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

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

- участвовать в подготовке предложений об установлении повышенного размера платы за неиспользуемые или используемые не по целевому назначению земельные участки;

- участвовать по необходимости в мероприятиях по планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности во взаимодействии с иными заинтересованными лицами;

- участвовать в подготовке нормативных правовых актов Гулёвского сельского поселения в соответствие с законодательством Российской Федерации и Брянской области;

- вносить предложения о полном или частичном изъятии (выкупе) земельных участков в случаях, предусмотренных земельным, гражданским и иным законодательством;

- принимать меры к устранению и недопущению нарушений земельного законодательства;

- при обнаружении признаков состава административного правонарушения в области земельного законодательства направлять акт проверки и материалы в отношении проверяемого лица в орган государственного земельного контроля.

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

- соблюдать требования законодательства Российской Федерации, Брянской области;

- своевременно и качественно, в соответствии с действующим законодательством, выполнять возложенные на них обязанности.

- предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства;

- проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

Статья 38. Последствия выявления нарушения использования земельного участка

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

2. В случае выявления нарушения использования земельного участка нарушителю направляется уведомление об устранении выявленного нарушения, в котором указывается срок его устранения.

3. При неустранении нарушения использования земельного участка в установленный срок орган муниципального земельного контроля направляет материалы в орган государственного земельного контроля для принятия мер к нарушителю в соответствии с законодательством РФ.

4. За устранением нарушения использования земельного участка проводятся контрольные проверки.

5. В случае выявления нарушений, выразившихся в самовольном занятии земельных участков под установку движимого имущества (металлических гаражей, киосков, павильонов и др.) принимается постановление Главы Гулёвской сельской администрации о вывозе указанного имущества в соответствии с действующим законодательством.

6. При принудительном освобождении земельных участков от самовольно установленных сооружений участвуют должностные лица, осуществляющие муниципальный земельный контроль.

ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Брянской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Брянской области;

3) органами местного самоуправления Клинцовского муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения Клинцовского муниципального района;

4) органами местного самоуправления Гулёвского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Гулёвского сельского поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации Гулёвского сельского поселения.

3. Глава администрации Гулёвского сельского поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила Глава Гулёвской сельской администрации определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

4. Основаниями для рассмотрения Главой Гулёвской сельской администрации вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану Гулёвского сельского поселения, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

5. Глава Гулёвской сельской администрации, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абз.2 ч.3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

6. Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия по вопросам регулирования землепользования и застройки.

7. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение 5 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Гулёвского сельского поселения, схемам территориального планирования Брянской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки Гулёвская сельская администрация направляет проект о внесении изменения в Правила застройки Главе Гулёвской сельской администрации или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава Гулёвской сельской администрации при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием Главой Гулёвской сельской администрации решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 35 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе Гулёвской сельской администрации. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава Гулёвской сельской администрации в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Гулёвский сельский Совет народных депутатов или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается Гулёвским сельским Советом народных депутатов. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Гулёвский сельский Совет народных депутатов по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе Гулёвской сельской администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

16. Внесение изменений в Правила застройки осуществляется по мере поступления предложений, указанных в п.1 настоящей статьи, но не чаще одного раза в шесть месяцев.

17. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.

18. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Брянской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки Гулёвского сельского поселения в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Брянской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

19. Настоящая статья применяется:

1) при внесении изменений в главу 2 настоящих Правил;

2) при внесении изменений в другие Главы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории Гулёвского сельского поселения.

Настоящая статья не применяется:

1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Брянской области и Уставом Гулёвского сельского поселения при внесении непринципиальных изменений.

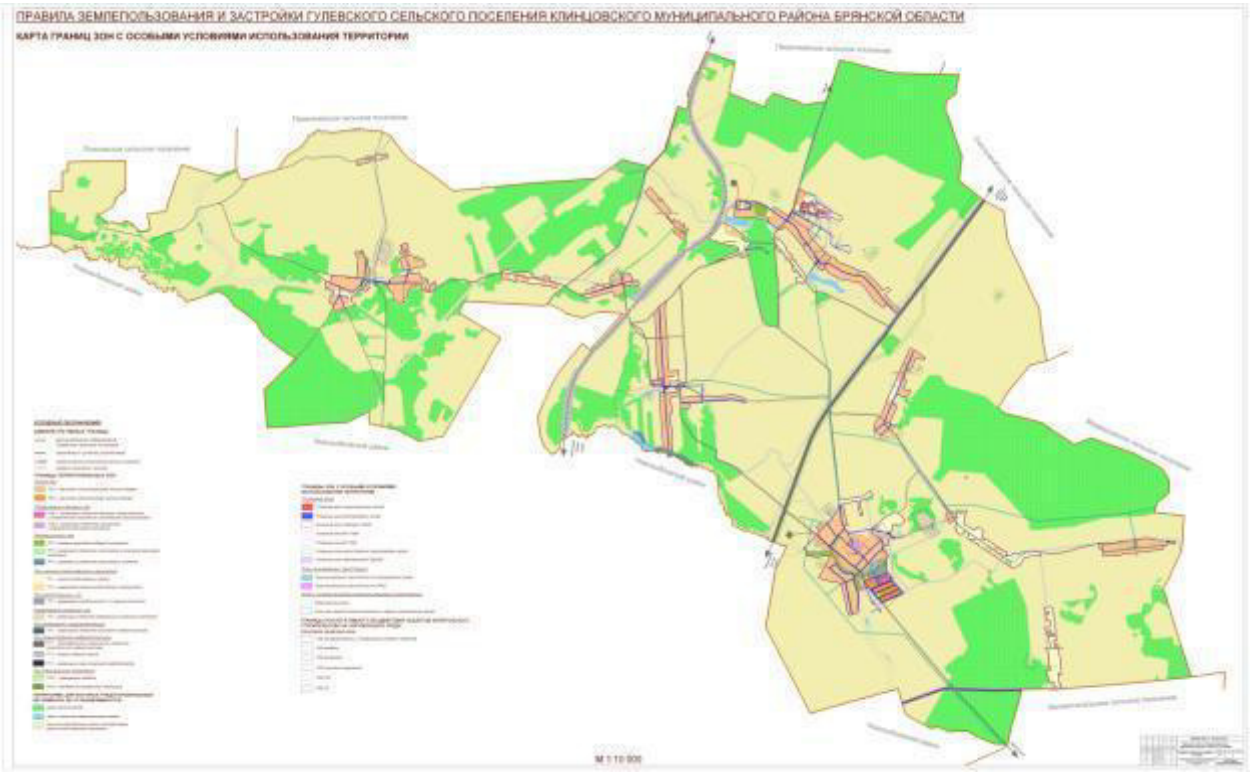
Статья 40. Ответственность за нарушение настоящих Правил

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Брянской области.

Статья 41. Вступление в силу настоящих Правил

Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.

Приложения



1.4. Постановления и распоряжения главы Клинцовского района-
-информация отсутствует.
1.5. Постановления и распоряжения администрации Клинцовского района- информация отсутствует.

1.6. Приказы руководителей органов администрации Клинцовского района с правами юридического лица- информация отсутствует.

1.7. Распоряжения Председателя контрольно- счетной палаты Клинцовского района- информация отсутствует.

Раздел 2. «Официальная информация».

2.1. Отчеты о деятельности контрольно- счетной палаты Клинцовского района- информация отсутствует.

2.2. Графики прямых телефонных линий, организуемых органами местного самоуправления Клинцовского района - информация отсутствует.

2.3. Объявления о проведении публичных слушаний.
- информация отсутствует.

2.4. Муниципальные правовые акты, подлежащие обсуждению на публичных слушаниях. - информация отсутствует.

2.5. Иная официальная информация.

2.5.1. Информация предоставленная прокуратурой Клинцовского района:

О федеральных законах, вступивших в силу с 01 июля 2014 года.

Если на взятый потребительский кредит вы купили телевизор или мебель, а товар оказался "ненадлежащего качества" и его надо вернуть обратно, то с 01 июля с.г. продавец обязан возвратить вам не только деньги по чеку, но и возместить уплаченные проценты и иные платежи по займу.
Такое правило ввели поправки в Закон "О защите прав потребителей".

С 1 июля с.г. начал действовать Закон "О потребительском кредите (займе)". Закон расставил твердые точки над "i" во взаимоотношениях россиян с банками, ломбардами, кредитными кооперативами, микрофинансовыми организациями и коллекторскими агентствами.
И возврат процентов по кредитам - из этого числа. Разочарованные в товарах покупатели и раньше пытались вернуть их, но это редко удавалось, говорит юрист Общества защиты прав потребителей Олег Фролов. "Теперь норма закреплена в законе. Впрочем, - предупреждает эксперт, - чтобы ею воспользоваться, покупатели должны иметь грамотно заполненный договор с продавцом. И в нем должен быть прописан пункт о возврате процентов в случае продажи некачественного товара. Тогда есть все шансы без особых проблем вернуть убытки".
Кроме этого, теперь в каждом "приемном пункте" по выдаче кредитов должна находиться информация о сроках рассмотрения заявки на кредит, о возможном увеличении суммы расходов заемщикам. Вводится и одно из основных требований к типовой форме договора. В правом верхнем углу первой страницы в крупной квадратной информационной рамке (не менее 5 процентов от общей площади листа договора) должна значиться полная стоимость потребительского кредита, включающая в себя сумму основного долга, процентов, подлежащих выплате, иные обязательные платежи, в том числе плату за выпуск и обслуживание электронного средства платежа, страховку.
По новым правилам кредитор и заемщик также отныне обязаны оговаривать и согласовывать в кредитном договоре одну "прозрачную и понятную" процентную ставку, по которой дается заём.
Например, 10 процентов годовых от суммы кредита. А так называемые "сложные" для понимания граждан - плавающие, меняющиеся - процентные ставки теперь маскировать запрещено. Это означает, что, взяв 100 тысяч рублей в кредит под 10 процентов годовых, вы должны будете отдать 110 тысяч рублей. И не больше.
Еще одна прогрессивная норма закона предоставила потребителям право отказываться от нецелевого потребительского займа в течение 14 дней и целевого - в течение месяца с момента оформления. Особенно это важно для тех, кто в дурмане шопинга сгоряча оформляет экспресс-кредиты в магазинах, потом передумывает, но - поздно. Закон обязывает банки информировать заемщика о сроках, когда он вправе отказаться от получения потребительского кредита.
Размер пени за просрочку теперь тоже ограничен и понятен - 20 процентов годовых при начислении на сумму кредитов процентов или 0,1 процента от суммы долга за каждый день просрочки, если проценты по кредиту не начисляются.
Законом ограничен и максимальный размер ставок по кредитам физлицам. Полная стоимость займа не может превышать более чем на треть среднюю стоимость кредита, рассчитанную ЦБ за предыдущий квартал. Например, поясняет Олег Фролов, средневзвешенная ставка по рублевым кредитам, предоставляемым российскими банками физлицам на срок до года, в январе 2014 года составляла 26,21 процента, в марте она снизилась до 24,11 процента годовых. Следовательно, ставки в данном случае в марте не могли выходить за пределы 25-32 процентов.

Теперь банки также будут вынуждены отказывать недобросовестным заемщикам, прогнозируют эксперты. На первое место выйдут кредитные истории получателей, кредиторы ужесточат подходы к анализу их кредитоспособности.
Закон также регламентировал взаимодействие между коллекторами и должниками. "Прессовать должников и днем и ночью коллекторские агентства не смогут. В частности, коллекторам запрещено беспокоить должников с 22.00 до 8.00 в рабочие дни и с 20.00 до 9.00 в - праздничные и выходные. Вдобавок кредиторы обязаны поставить должников в известность о том, что их кредиты "проданы" коллекторам. А в договоре при выдаче кредита предупреждать о таких перспективах в случае неуплаты. Активы на этом рынке "аутсорсинга долгов" с физических лиц в России составляют сегодня уже более 150 миллиардов рублей. В эту сумму входят займы для личных целей, кредиты на развитие бизнеса. По словам Олега Фролова, прописывать в Законе "О потребительском кредите" для коллекторов более детальные правила поведения и строгие запреты законодатели не посчитали нужным. В случае угроз со стороны коллекторов неплательщики могут пользоваться смежными законами, например Уголовным кодексом. Угрозы, публичные обвинения, арест имущества должника без судебного решения, получение данных о доходах являются незаконными действиями, если обратное прописано в договоре с клиентом. В этом случае заемщик имеет право на обращение в суд с иском о нарушении неприкосновенности личной жизни.

С 1 июля негосударственные лотереи запрещены.
Сохраняется только два вида лотерей - государственные и международные, а региональные государственные, муниципальные, негосударственные и стимулирующие лотереи полностью прекращают свое существование. Закон "О внесении изменений в Федеральный закон "О лотереях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" вступили в силу с 1 июля.

Государственные лотереи будут проводиться по решению правительства, а международные - по законам РФ. Пока существует три государственные лотереи: "Победа", "Спортлото", "Гослото".

Банковскую карту заблокируют из-за долгов по налогам

Вклады и банковские карты физлиц теперь будут под контролем налоговых органов.

Начиная с 1 июля банки обязаны сообщать налоговикам об открытии и закрытии вкладов населения, движении по ним денег, изменении реквизитов. До сих пор банки представляли налоговикам данные об открытых счетах только юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Компания или гражданин не смогут открывать новый счет или банковскую карту, если они имеют хоть один заблокированный счет. Ранее существовали такие ограничения только в рамках одного банка. Теперь налоговые органы будут информировать все банки о том, что один из счетов клиента заблокирован. Эти поправки нужны, чтобы сократить количество совершаемых налоговых правонарушений и повысить сбор налогов.

Опасаться санкций теперь следует всем клиентам банков. Если налоговая решит заблокировать счет или карту из-за, например, неуплаты налогов, уклонения от них, сокрытия доходов, то вы уже не сможете открыть новый счет до тех пор, пока старый не разблокируют налоговики.

А что такое заблокированный счет и невозможность открыть новый? Это фактически крах предпринимательской деятельности. Человек или компания временно потеряет возможность пользоваться теми услугами, за которые необходимо платить с банковского счета, это приведет к срыву контрактов у предпринимателей. А люди, желающие путешествовать, скорее всего на время потеряют такую возможность, потому что не смогут предоставить для получения визы выписку из банка со свободными для поездки деньгами.

"Единственная правильная реакция на это - своевременно и в полном объеме платить налоги, тогда претензий со стороны налоговиков не будет и счета не будут заблокированы", - советуют эксперты.

По их словам, некоторым гражданам это облегчит жизнь, например, тем, кто не может получить долги или алименты на детей. Налоговая в таком случае предоставит сведения обо всех открытых счетах, об их номерах и наименованиях банков. После этого можно предъявить в банк исполнительный лист или судебный приказ о взыскании алиментов. Банк обязан будет в одностороннем порядке списать со счета должника указанную сумму и перечислить на счет.

Нововведения осложнят жизнь и незарегистрированным в качестве индивидуальных предпринимателей физлицам: получать регулярные вознаграждения на банковскую карту будет рискованно. Рано или поздно все равно придется отвечать на вопрос, откуда поступают деньги на ваши счета.

При этом налоговая начислит на доходы 13 процентов НДФЛ (налог на доходы физических лиц). А также предъявит штрафы за предпринимательскую деятельность без регистрации, за неуплату налогов и непредставление отчетности.

Кроме того, 1 июля налоговики будут вправе требовать информацию о наличии счетов и остатках на них даже вне рамок налоговых проверок.

Водителям на российских дорогах не дадут спать за рулем.

С 1 июля некоторые пассажирские автобусы и грузовики с массой свыше 15 тонн, совершающие международные перевозки, должны быть оснащены тахографами, которые помогают контролировать соблюдение водителем режима труда и отдыха.

Если инспекторы ГИБДД и Ространснадзора остановят автобус или фуру без тахографа, владельцу транспортного средства придется заплатить штраф до 10 тысяч рублей.

Тахографы поставят на все виды транспорта. Так, к примеру, до 1 апреля приборы должны были появиться в машинах, перевозящих опасные грузы, а до 1 сентября - на автомобилях категории N2, перевозящих неопасные грузы.

В целом владельцы коммерческого транспорта должны завершить эту работу к январю 2018 года.

Тахограф - это устройство непрерывной регистрации маршрута и скорости движения, времени работы и отдыха водителей. Прибор записывает и сохраняет в памяти все тонкости эксплуатации автомобиля.

Помимо скорости на конкретных участках, он также фиксирует, например, поломки машины.

Но самое главное, что он следит за тем, в каком режиме водитель движется. То есть этот прибор не даст водителю работать на износ.

Рост тарифов на коммуналку жестко ограничат

Региональные власти больше не смогут безосновательно и неожиданно повышать тарифы на коммунальные услуги.

В ближайшие три года платежи россиян будут расти строго по схеме, утвержденной правительством. А все потому, что с 1 июля в России введены так называемые предельные индексы изменения платы за коммуналку.

Власти пытаются уйти от практики многих регионов безосновательно и грабительски повышать тарифы для населения. Еще в мае премьер-министр Дмитрий Медведев утвердил индексы для каждого из регионов, а также уточнил предельно допустимые отклонения по муниципальным образованиям. Так, например, средний индекс по Московской области составил в 2014 году 3,6, а предельно допустимое отклонение в муниципальных образованиях - 2,4 процента. Наибольшей индекс предусмотрен для Якутии и Камчатки - 6,7 процента, а наименьший - для Северной Осетии, 3,2.

"Если раньше тарифы могли одномоментно подскочить на 10-20 процентов, то сейчас такого уже не произойдет, - поясняет первый заместитель исполнительного директора некоммерческой организации "ЖКХ-Контроль" Александр Козлов. - Платежи россиян будут расти строго по схеме. Это не означает, что во всех регионах они будут увеличиваться одинаково: где-то больше, где-то меньше. Не исключено, что простым россиянам будет сложно определить по квитанции, насколько произошло увеличение и не превышает ли оно допустимых значений. В связи с этим региональным службам по тарифам и органам государственного жилищного надзора надо усилить надзор после 1 июля, чтобы повышения происходили в установленных пределах и не вызвали очередную бурю негодования у населения".

Это регулирование относится только к коммунальным услугам - плате за свет, воду и так далее. Плата за жилищные услуги - содержание и ремонт, вывоз отходов, ремонт лифтового оборудования - этим законом не регулируются, так как принимается решением общего собрания собственников. "И если в своих платежках россияне после 1 июля увидят рост тарифов на жилищные услуги, надо разбираться с управляющей компанией", - советует Александр Козлов.

А в перспективе россияне вообще получат право не платить за коммунальные счета, если цифры в квитанции не найдут подтверждения в Интернете. Речь идет о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), поправки в законопроект о которой внесло правительство.

В системе будет "лежать" вся информация о системе ЖКХ: паспорт каждого российского дома, тарифы на услуги, сведения об управляющих компаниях, ресурсоснабжающих организациях, а также отчеты об их работе. А в своем личном кабинете каждый россиянин сможет посмотреть льготы и детализацию своих счетов, которые каждый месяц должна будет публиковать управляющая компания. Таким образом, авторы законопроекта - депутаты Госдумы - намерены сделать коммунальную сферу более прозрачной для населения. В проекте сказано, что не позднее 1 февраля 2016 года система должна заработать.

Выпуск №53, том №1 периодического печатного средства массовой информации «Вестник Клинцовского района подписан к печати.

Главный редактор _____ Самарин Д.В.