

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
Дальневосточный проектно-изыскательский институт по проектированию
объектов мелиоративного и водохозяйственного строительства

ОАО «ДАЛЬГИПРОВОДХОЗ»

Экз. № ____

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ**

**части территории муниципального образования
«ЛЕНИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
Еврейской автономной области**

Шифр

**ХАБАРОВСК
2010**

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
Дальневосточный проектно-изыскательский институт по проектированию
объектов водохозяйственного и мелиоративного строительства

ОАО «ДАЛЬГИПРОВОДХОЗ»

«СОГЛАСОВАНО»

«__» _____ 2010г.

« УТВЕРЖДАЮ»

«__» _____ 2010г.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ**

**части территории муниципального образования
«ЛЕНИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
Еврейской автономной области**

шифр

И.О. директора института

Главный инженер института

И.Г. Герасимец

М.Ю. Попов

**ХАБАРОВСК
2010**

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

ГЛАВА 2. НАЗНАЧЕНИЕ И ЦЕЛИ ПРАВИЛ

2.1. Назначение Правил землепользования и застройки

2.2. Цели Правил землепользования и застройки

2.3. Градостроительные возможности Правил землепользования и застройки

ГЛАВА 3. СТРУКТУРА ПРАВИЛ

3.1. Часть 1. «Регулирование землепользования и застройки на основе правового зонирования»

3.1.2. Зоны, выделенные на картах части второй настоящих Правил

3.2. Часть II. «Картографические документы и градостроительные регламенты»

3.2.1. Характеристика требований к картографическим документам

3.2.2. Градостроительный регламент

ГЛАВА 4. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВЫХ ЗОН

4.1. Общественно-деловая зона

4.2. Жилая зона (Ж)

4.3. Преимущественно общественной застройки (Ц)

4.4. Производственные зоны, зоны транспортной и инженерной инфраструктур (П)

4.5. Природно-рекреационные зоны (Р)

4.6. Зона специального назначения (С)

ГЛАВА 5. ОГРАНИЧЕНИЯ

5.1. Ограничения прав на землю

5.2. Ограничения прав на использование земельных участков

5.3. Область применения градостроительного регламента

ГЛАВА 6. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ПРАВОВОГО ЗОНИРОВАНИЯ

ГЛАВА 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. ИЗЪЯТИЕ И РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

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

7.2. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд

7.3. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

7.4. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд

ГЛАВА 8. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

8.1. Общие положения о планировке территории

8.2. Подготовка документации по планировке территории

ГЛАВА 9 ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

9.1. Проектная документация

9.2. Разрешение на строительство

9.3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

9.4. Строительный контроль и государственный строительный надзор

ГЛАВА 10. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ. ПУБЛИЧНЫЕ СЕРВИТУТЫ

10.1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории поселения

10.2. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории Ленинского сельского поселения

ГЛАВА 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Порядок внесения изменений в настоящие Правила землепользования и застройки

11.2. Ответственность за нарушение настоящих Правил

11.3. Вступление в силу настоящих Правил

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки являются нормативным правовым актом, разработанным на основе градостроительной документации в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Еврейской автономной области, Ленинского муниципального района, определяющими основные направления социально-экономического развития поселения, охрану его историко-культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов; Уставом поселения.

Настоящие Правила применяются наряду с иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, государственными нормативами, правилами, стандартами, установленными в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды; другими обязательными требованиями.

Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти (в части соблюдения градостроительных регламентов); органов местного самоуправления; граждан и юридических лиц; должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность и земельные отношения на территории поселения; а также судебных органов, – как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

Настоящие Правила регламентируют деятельность граждан и юридических лиц, а также должностных лиц в отношении:

- зонирования территории поселения и установления градостроительных регламентов разрешенного использования, ограничений на использование земельных участков, иных объектов недвижимости;

- разработки, согласования и утверждения градостроительной документации о застройке территории;

- разделения территории на земельные участки (объекты недвижимости с фиксированными границами) посредством разработки, согласования и утверждения проектов межевания;
- разработки и согласования проектной документации;
- предоставления разрешений на строительство, эксплуатацию вновь построенных или реконструированных объектов;
- предоставления прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам;
- подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- контроля эксплуатации объектов недвижимости, принятия решений о необходимости применения штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством РФ;
- обеспечения открытости и доступности для граждан и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также участия населения в принятии решений по этим вопросам;
- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан;
- иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

Баланс территории – выраженное в единицах площади или в процентах сложившееся или проектируемое деление территории по каким-либо видам ее использования или по структурным элементам.

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

Градостроительная деятельность – деятельность государственных органов, органов местного самоуправления, граждан и юридических лиц в области градостроительного планирования развития территорий и поселений; определения видов использования земельных участков; проектирования, строительства и реконструкции объектов недвижимости (с учётом, как интересов граждан, так и общественных и государственных интересов, а также национальных, историко-культурных, экологических и природных особенностей указанных территорий и поселений).

Градостроительная документация – документация по территориальному планированию муниципальных образований, населенных пунктов (генеральный план), а также по детальной планировке территорий города (поселения) (проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки).

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

объектов капитального строительства; а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

Документация по планировке территории – проекты планировки территории; проекты межевания территории.

Жилой дом квартирного типа малоэтажный – многоквартирный жилой дом, имеющий не более четырех этажей, включая мансардный.

Жилые дома блокированной застройки – жилые дома с количеством этажей не более трёх, состоящие из нескольких блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

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

Землепользование – использование земельного участка, объекта капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, определенными настоящими Правилами землепользования и застройки, с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Зоны водоохранные – территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды

обитания объектов животного и растительного мира. И других водных биологических ресурсов.

Зона санитарно-защитная (санитарно-защитная зона) – озелененная территория специального назначения, отделяющая селитебную часть города от промышленного предприятия и иного объекта в соответствии с действующим законодательством требующего организации санитарно-защитной зоны, размеры и организация которой зависят от характера и степени вредного влияния объекта на окружающую среду.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой установлены и удостоверены в соответствии с законодательством. Земельный участок является объектом недвижимости, может быть делим или неделим.

Зона (территориальная зона) - территория, применительно к которой (и. соответственно, ко всем земельным участкам, на ней расположенным) устанавливается градостроительный регламент. Основа правового режима использования объектов недвижимости и границы территориальной зоны устанавливаются при разработке генерального плана (в соответствии с земельным, градостроительным, лесным, водным законодательством, законодательством о налогах и сборах, законодательством об охране окружающей среды и иным законодательством Российской Федерации и субъекте Российской Федерации).

Зонирование – деление территории поселения на зоны при градостроительном планировании территории с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование.

Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселения.

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

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

Инфраструктура транспортная – комплекс сооружений, коммуникаций (включая предприятия всех видов транспорта и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое развитие поселения.

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

Линейные объекты – сооружения, имеющие большую протяженность, например, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные/железные дороги и другие подобные сооружения.

Линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы территориальных зон; границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

Линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных

планах земельных участков), по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений.

Межевание – комплекс градостроительных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

Недвижимость – земельные участки и все объекты, которые связаны с землёй так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (в том числе здания, строения, сооружения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы).

Ограничения (обременения) наличие установленных в предусмотренном законом порядке условий, запретов, стесняющих правообладателя при осуществлении прав на конкретный объект недвижимости.

Основной вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности и объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов, указанных в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии соблюдения требований технических регламентов.

Планировка территории – разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков с целью осуществления деятельности по устойчивому развитию территорий.

Элемент планировочной структуры – установленная единица деления территории населенного пункта в соответствии с генеральным планом поселения, например: жилой район, микрорайон, часть микрорайона, квартал и т.д.)

Правовое зонирование – деятельность органов местного самоуправления по разработке и реализации правил землепользования и застройки на территории муниципальных образований;

Правила землепользования и застройки – нормативный правовой акт, регулирующий использование и изменение объектов недвижимости посредством введения градостроительных регламентов. Правила землепользования и застройки разрабатываются на основе градостроительной документации и включают графические материалы (содержат кодовые обозначения и границы территориальных зон различного назначения) и текстовые материалы.

Проектная документация – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта зданий, строений, сооружений, их частей, а также благоустройства земельных участков. Проектная документация разрабатывается в соответствии с градостроительной документацией, правилами землепользования застройки, строительными нормами и правилами; после согласования, экспертизы и утверждения в установленном порядке является основанием для получения разрешения на строительство по заявлениям граждан и юридических лиц при наличии документов, удостоверяющих их права на земельные участки.

Резервирование территорий – деятельность органов местного самоуправления поселения по определению территорий, необходимых для муниципальных нужд, и установлению для них правового режима, обеспечивающего возможность их использования для размещения новых или расширения существующих объектов на территории поселения.

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

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, расположенные как вне территории кварталов /микрорайонов (площади, улицы, набережные, бульвары), так и на их территории (проезды и скверы).

Технико-экономические показатели – совокупность количественных показателей, характеризующих градостроительный или архитектурно-строительный объект.

Формирование земельного участка – индивидуализация земельного участка посредством определения:

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

ГЛАВА 2. НАЗНАЧЕНИЕ И ЦЕЛИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

2.1. Назначение Правил землепользования и застройки

Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации вводят в поселении систему регулирования землепользования, которая основана на зонировании – делении территории города на зоны при градостроительном планировании развития территорий с определением зон и ограничений на их использование.

Основанная на правовом зонировании **система регулирования землепользования и застройки** предназначена для:

- реализации планов и программ (в том числе зафиксированных в утвержденной градостроительной документации) развития городской территории, систем транспортной, инженерной и социальной инфраструктур; сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды;
- установления правовых гарантий по использованию и изменению недвижимости для лиц, обладающих правами или желающих приобрести права на земельные участки, иные объекты недвижимости;
- повышения эффективности использования земель, в том числе посредством создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости;
- обеспечения свободного доступа населения поселения к информации и его участия в принятии решений по вопросам развития поселения, землепользования и застройки;
- контроля деятельности администрации поселения со стороны населения поселения, а также градостроительной деятельности граждан и юридических лиц со стороны органов надзора.

2.2. Цели Правил землепользования и застройки

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- создания условий для устойчивого развития муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

- обеспечения прав и законных интересов физических, 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 разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

- карту градостроительного зонирования;

- градостроительные регламенты;

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

- о регулировании землепользования и застройки органами самоуправления;

- об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

- о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки;

ГЛАВА 3. СТРУКТУРА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Настоящие Правила состоят из двух частей.

3.1. ЧАСТЬ 1. «Регулирование землепользования и застройки на основе правового зонирования», регламентирует:

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования землепользования и застройки на основе правового зонирования;

- полномочия и порядок деятельности граждан и юридических лиц по использованию и изменению недвижимости;

- порядок приобретения прав на земельные участки, в том числе порядок предоставления земельных участков для строительства, реконструкции, иной хозяйственной деятельности, осуществления контроля над использованием и изменениями недвижимости;

- порядок совершенствования настоящих Правил посредством внесения в них дополнений и изменений;

- ответственность должностных лиц, граждан и юридических лиц за нарушение Правил.

Картографические документы и градостроительные регламенты содержат карты и описание регламентов использования недвижимости.

3.1.2. Зоны, выделенные на картах части второй Правил:

- карта правового зонирования;

- карта зон действия ограничений на использование территорий поселения.

На карте правового зонирования части территории Ленинского сельского поселения выделены зоны, на которые распространяются градостроительные регламенты по видам и параметрам допустимых изменений разрешенного использования недвижимости.

Зоны на карте правового зонирования установлены для всей территории в пределах черты поселения. На территории поселения, исходя из градостроительного зонирования, выделены следующие группы правовых зон (с последующим разграничением функций по всем выделенным зонам):

- **общественно-деловые**, которые включают в себя: **зоны жилой застройки, преимущественно общественной застройки, преимущественно деловой застройки;**

- **природно-рекреационные;**

- **производственные;**

- **специального назначения.**

Для каждой зоны, выделенной на карте правового зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

3.2. ЧАСТЬ П. «Картографические документы и градостроительные регламенты»

Часть П настоящих Правил содержит картографические документы и описание градостроительных регламентов.

3.2.1. Характеристика требований к картографическим документам

Исходя из содержания генерального плана поселения, авторами — разработчиками разработана карта (схема) планируемого размещения объектов капитального, строительства местного значения, на которой отображены границы поселения, границы земель специального назначения и существующие и планируемые границы земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, границы функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон.

На карте градостроительного зонирования части территории Ленинского сельского поселения устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон отвечают требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображены границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий культурного наследия.

Правила землепользования и застройки Ленинского сельского поселения регламентируют:

1. Деятельность граждан и юридических лиц, также должностных лиц в отношении зонирования территории и установления градостроительных регламентов разрешенного использования, ограничений на использование земельных участков, иных объектов недвижимости.

2. Разработку, согласование и утверждение документации о застройке территорий.

3. Разделение территорий на земельные участки как, объекты недвижимостью с фиксированными границами, посредством разработки, согласования и утверждения проектов межевания.

4. Разработку и согласование проектной документации.

5. Предоставление разрешений на строительство, эксплуатацию вновь возведенных или реконструируемых объектов;

6. Предоставление прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам.

7. Подготовку оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

8. Контроль использования и изменений объектов недвижимости, применением штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

9. Обеспечение открытости и доступности для граждан и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также участия населения в принятии решений по этим вопросам.

3.2.2. Границы территориальных зон

Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаются в соответствии

с законодательством Российской Федерации и могут не совпадать с границами территориальных зон.

Состав территориальных зон, а также особенности использования их земельных участков определяется правовым градостроительным регламентом; правилами застройки с учетом ограничений, установленных градостроительным, земельным, природоохранным, санитарным, иным специальным законодательством, настоящими Правилами, а также специальными нормами.

В составе территориальных зон выделены земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами и другими объектами, предназначенными для удовлетворения общественных интересов населения.

При выделении территориальных зон и установлении регламентов их использования учтены также ограничения на градостроительную деятельность, обусловленные установленными зонами особого регулирования. В их числе зоны исторической застройки, историко-культурных заповедников, зоны охраны памятников истории и культуры; зоны особо охраняемых природных территорий, в том числе округа санитарной и горно-санитарной охраны, санитарно-защитные зоны и прибрежные защитные полосы, зоны залегания полезных ископаемых; зоны, имеющие ограничения на размещение застройки в связи с неблагоприятными воздействиями природного, техногенного характера (сеймика, сход лавин, затопление и подтопление, просадочные грунты, подрабатываемые территории и др.).

Санитарно-защитные зоны производственных и других объектов, выполняющие средозащитные функции, включаются в состав тех территориальных зон, в которых размещаются эти объекты.

К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в зонах, выделенных на картах, применяются все градостроительные регламенты ограничения.

Разрешенным является такое использование недвижимости, которое соответствует градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны, обозначенной на карте правового зонирования

3.2.2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, **выделены:**

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства,
- предельные минимальные или максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

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

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

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

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

Решение по использованию и застройке земельных участков принимаются на основе градостроительных регламентов по видам и параметрам допустимых изменений недвижимости, которые действуют в пределах соответствующих зон, обозначенных на карте правового зонирования, и распространяются, в равной мере, на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Исключения составляют виды, параметры и режим использования следующих объектов недвижимости:

1. Состоящие в списках государственной охраны недвижимые памятники истории и культуры и вновь выявленные объекты, представляющие историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке, согласно законодательству об охране и использовании памятников истории и культуры.

2. Магистральные сети и объекты государственных и муниципальных систем инженерной инфраструктуры, которые включаются в состав различных территориальных зон, в соответствии с утвержденной градостроительной и проектной документацией.

3. Транспортные коммуникации, в том числе железные дороги, автомобильные дороги, улицы, проезды, площади, которые включаются в состав различных территориальных зон. Использование земельных участков, предназначенных для пропуска транспортных коммуникаций, определяется их целевым назначением. Границы (красные линии), параметры и функциональное использование территорий, необходимых для функционирования и развития государственных и муниципальных систем транспортной инфраструктуры устанавливаются в соответствии с утвержденной градостроительной и проектной документацией.

4. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами, пляжами, иными объектами общего пользования, не подлежат межеванию и приватизации.

Размещение временных и некапитальных объектов допускается только при соблюдении следующих условий:

1. Временные объекты, специально возводимые или приспособляемые на период строительства здания и сооружения, необходимые для производства строительно-монтажных работ и обслуживания, занятых на производстве работников.

2. Земельные участки для размещения некапитальных объектов (торговых павильонов и киосков, павильонов при остановках общественного транспорта, наземных сооружений рекламы, лотков мелкооптовой торговли, летних сезонных кафе и площадок, иных некапитальных объектов) представляется в аренду на срок не более одного года. Государственная регистрация прав аренды земельных участков и расположенных на них некапитальных объектов не производится, объекты подлежат сносу по окончании срока аренды земельных участков.

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

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1. В границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия.
2. В границах территорий общего пользования.
3. Занятые линейными объектами.
4. Предоставленные для добычи полезных ископаемых.
5. Земель лесного фонда.
6. Земель, покрытых поверхностными водами.
7. Земель запаса.
8. Сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Градостроительный регламент по видам разрешенного использования включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения государственных норм, правил, стандартов, иных обязательных требований не могут быть запрещены;

- виды разрешенного использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости, которые по отношению к последним являются вспомогательными, при отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования является не разрешенным;

- виды использования недвижимости, для которых необходимо получение специальных согласований,

Для каждой зоны, выделенной на карте правового зонирования устанавливается несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Граждане и юридические лица, обладающие правами на земельные участки, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид использования недвижимости, разрешенные как основные, так и сопутствующие для соответствующих зон карты правового зонирования, осуществляя допустимые изменения недвижимости, оформленные в соответствии с законодательством.

Градостроительные регламенты по параметрам разрешенного использования объектов недвижимости могут включать:

- размеры (максимальные и/или минимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участка и расположенных на них объектов недвижимости по фронту улиц (проездов);
- отступы построек от границ земельных участков;
- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность построек;
- процент застройки участков - отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно ко всей площади участка;
- коэффициент использования земельных участков - отношение общей площади всех строений на участке к площади земельного участка;
- иные характеристики.

Виды, предельные значения и сочетания параметров устанавливаются индивидуально применительно к каждой зоне карты правового зонирования.

Объекты, сооружения, предназначенные для инженерно-технического обслуживания функционирования объектов недвижимости на территории одного или нескольких кварталов, микрорайонов, других элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка вне предусмотренных коммунальных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков являются всегда разрешенными по виду использования, при условии соответствия государственным нормам, правилам, стандартам, техническим регламентам, техническим условиям подключения к магистральным сетям требованиям, предъявляемым к производству работ, условиям сохранности памятников истории и культуры, иным условиям, установленным на стадии формирования земельных участков как объектов недвижимости.

ГЛАВА 4. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВЫХ ЗОН

4.1. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

На части территории Ленинского сельского поселения формируем в правовой общественно-деловой зоне две подзоны **Ц** и **Ж**:

- **Ц** – зона преимущественно общественной застройки;
- **Ж** – зона жилой застройки.

4.1.1. Назначение общественно-деловых зон

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, торговли, общественного питания; социального и коммунально-бытового назначения; предпринимательской деятельности; объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования; административных, научно-исследовательских учреждений; культовых зданий; стоянок автомобильного транспорта; объектов делового, финансового назначения; иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Общественно-деловые зоны следует формировать в центральной части поселений на территориях прилегающих к магистральным улицам, общественно транспортным узлам, промышленным предприятиям и другим объектам массового посещения.

В **многофункциональных зонах**, предназначенных для формирования системы общественных центров с наиболее широким составом функций, высокой плотностью застройки при минимальных размерах земельных участков, **преимущественно размещаются:** предприятия торговли и общественного питания; учреждения управления, бизнеса, науки, культуры и другие объекты районного назначения; жилые здания с необходимыми учреждениями обслуживания, а также места приложения труда и другие объекты, не требующие больших земельных участков и устройства санитарно-защитных разрывов более 25 м.

4.2. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ (Ж)

Жилые зоны предусмотрены в целях создания для населения удобной здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, несовместимые с требованиями настоящих норм не допускается размещать в жилых зонах.

В жилой зоне размещаются здания различных типов: многоквартирные, многоэтажные, средней и малой этажности, блокированные, усадебные с приусадебными участками; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно- бытового обслуживания населения; гаражи и автостоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; культовые объекты.

Планировочная структура жилых зон соотносится с зонированием и планировочной структурой поселения в целом с учетом градостроительных и природных особенностей территории. Предусматривается взаимоувязанное размещение жилых домов, общественных зданий и сооружений, улично- дорожной сети, озелененных территорий общего пользования, а также других объектов, размещение которых допускается на территории жилых зон по санитарно-гигиеническим нормам и требованиям безопасности.

При определении размеров территории жилых зон следует исходить из необходимости поэтапной реализации жилищной программы. Объем жилищного фонда и его структура определяются на основе анализа фактических и прогнозных данных о среднем составе семьи, уровне дохода населения, существующей и перспективной жилищной обеспеченности, исходя из необходимости 'обеспечения каждой семьи отдельной квартирой или домом с участком, а также прогнозируемого уровня автомобилизации.

Территории жилой зоны организуются в виде следующих функционально планировочных жилых образований:

- квартал (микрорайон) - основной планировочный элемент застройки в границах красных линий или других границ, размер территории, которого, как правило, от 5 до 60 га;

- район формируется как группа кварталов, как правило, а в пределах территории ограниченной магистралями, линиями железных дорог, естественными рубежами. Площадь территории района не должна превышать 250 га.

4.2.1. Состав жилых зон

Жилая зона муниципального образования в будущем формируется за счет четко выделенных зон, исходя из функционального назначения жилья:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (6 этажей и выше) за расчётным сроком;

- зона застройки среднеэтажными жилыми домами (3-5 этажей);

- зона застройки блокированными малоэтажными жилыми домами (1-2 этажа) с приквартирными земельными участками;

- зона застройки многоквартирными индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками;

4.2.2. Основные разрешенные виды использования недвижимости

На формируемом территориальном пространстве предлагаются следующие виды использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома от 3-х этажей без ограничения верхнего уровня этажности (при условии соблюдения принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов);

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние;

- аптеки;

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;

- аллеи, скверы.

4.2.3. Разрешенные виды использования недвижимости, сопутствующие основным

Генеральным планом части территории муниципального образования «Ленинское сельское поселение» предусмотрены следующие виды использования недвижимости, сопутствующие основным:

- залы, клубы многоцелевого и специализированного использования (с ограничением по времени работы);
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- пошивочные ателье, магазины бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- гаражи, встроенные в жилые дома;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

4.2.4. Виды использования, требующие специального согласования

В генеральном плане предусмотрены:

- поликлиники общей площадью не более 600 кв.м;
- теннисные корты;
- гостиницы;
- станции скорой помощи;
- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребёнка, приюты и т.д.;
- средние специальные учебные заведения;
- спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или нет);
- универсальные спортивно-развлекательные комплексы;
- магазины, торговые центры, выставки товаров;
- рынки открытые и закрытые;
- предприятия общественного питания в застройке многоквартирного типа;

- кафе, закусочные, рестораны;
- бани;
- телефонные станции;
- военные городки;
- общественные туалеты;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельных земельных участках.

4.3. Ц – ЗОНА ПРЕИМУЩЕСТВЕННО ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ

Зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения. Зона «Ц» выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения. Помимо объектов местного уровня, в данной зоне могут быть размещены объекты федерального, регионального и общерайонного значения.

4.4. П - ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур включаются:

4.4.1. Зона «П-1»

(П-1) коммунальная зона - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

(П-1) производственная зона - зоны размещения производственных объектов оптовой торговли;

(П-1) производственная зона — зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, как

правило, требующие обустройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м, а также железнодорожных подъездных путей;

4.4.2. Зона «П-2»

(П-2) зона железнодорожного транспорта

В производственных зонах допускается размещать сооружения и помещения объектов аварийно-спасательных служб, обслуживающих расположенные в производственной зоне предприятия и другие объекты.

В производственных зонах и в санитарно-защитных зонах предприятий не допускается размещать жилые дома, гостиницы, общежития садово-дачную застройку, дошкольные и общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, другие общественные здания, не связанные с обслуживанием производства. Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции.

В составе производственных зон формируются промышленные зоны, предназначенные для размещения преимущественно промышленных предприятий (в зависимости от санитарной классификации производства), научно-производственные зоны, коммунально-складские зоны.

4.4.3. При формировании производственных зон сельских поселений расстояние между сельскохозяйственными предприятиями, зданиями и сооружениями следует предусматривать минимально допустимые, исходя из санитарных, ветеринарных, противопожарных требований и норм технологического проектирования (зона с. Калинино).

На территории животноводческих комплексов и ферм и в их санитарно-защитных зонах не допускается размещение предприятий по переработке сельскохозяйственной продукции, объектов питания и объектов к ним приравненные.

При организации сельскохозяйственного производства предусмотрены меры по защите жилья и общественно-деловых зон от неблагоприятного влияния производственных комплексов, а также самих этих комплексов, если

они связаны с производством пищевых продуктов от загрязнений и вредных воздействий иных производств, транспортных и коммунальных сооружений.

Объекты с размерами санитарно-защитной зоны свыше 300 м следует размещать на обособленных земельных участках.

4.4.4. Линии электропередач, связи и другие линейные сооружения местного значения

Линейные сети размещаются по границам полей севооборота, вдоль дорог, лесополос, существующих трасс с таким расчетом, чтобы обеспечивался свободный доступ к коммуникациям с территорий, не занятых сельскохозяйственными угодьями.

Производственные зоны сельских поселений не должны быть разделены на обособленные участки железными и автомобильными дорогами общей сети

4.4.5. Зоны транспортной и инженерной инфраструктур (П-2) предусмотрены для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного транспорта, связи, инженерного оборудования с учетом их перспективного развития.

Отвод земель для сооружений и устройств внешнего транспорта осуществляется в установленном порядке. Режим использования этих земель определяется градостроительной документацией в соответствии с действующим законодательством.

На территориях коммунально-складских зон (районов) рекомендуется размещать общетоварные склады, картофеле-овощехранилища, предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания.

Систему складских комплексов, не связанных с непосредственным повседневным обслуживанием населения, следует формировать за пределами населенных пунктов, приближая их к узлам внешнего, преимущественного железнодорожного транспорта.

За пределами территории населенных пунктов, в обособленных складских районах с соблюдением санитарных, противопожарных и специальных норм, предусматривается рассредоточенное размещение складов государственных резервов, складов нефти и нефтепродуктов первой группы, перевалочных баз нефти и нефтепродуктов, складов сжиженных газов, базисных складов продовольствия, фуража и промышленного сырья, лесоперевалочных баз, базисных складов лесных и строительных материалов.

Размеры земельных участков, площадь зданий и вместимость складов, предназначенных для обслуживания поселений, определяется региональными градостроительными нормативами на основании расчета.

4.5. (Р) - ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

В состав зон рекреационного назначения включаются территории, занятые лесами, скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В пределах части территории Ленинского сельского поселения выделяются **зоны особо охраняемых территорий**, в которых включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное или иное особо ценное значение.

На территории рекреационных зон и зон особо охраняемых территорий не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного, и природоохранного назначения. Режим использования таких зон определяется специальным законодательством.

При размещении парков и садов следует максимально сохранять существующие зеленые насаждения и водоемы.

В составе зон особо охраняемых территорий могут выделяться участки лечебно-оздоровительных местностей (курортов) на землях, обладающих природными лечебными факторами; наиболее благоприятными микроклиматическими, ландшафтными и санитарно-гигиеническими условиями.

В поселениях необходимо предусматривать, как правило, непрерывную систему озелененных территорий и других открытых пространств.

На территориях с высокой степенью сохранности естественных ландшафтов, имеющих эстетическую и познавательную ценность, следует природные парки. Архитектурно-пространственная организация национальных и природных парков должна предусматривать использование их территории в научных, культурно-просветительских и рекреационных целях с выделением, как правило, заповедной заповедно-рекреационной, рекреационной, и хозяйственной зон.

4.6. ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (С), состоящая из двух подзон К и З.

В Ленинском сельском поселении выделена отдельная правовая зона-зона специального назначения, где:

З – земли, занятые поверхностными водами (водоемы, озера, естественные и искусственные пруды и т.п.);

К – территории, отведенные под кладбища.

ГЛАВА 5. ОГРАНИЧЕНИЯ

5.1. Ограничения прав на землю

В целях обеспечения особых условий использования земельных участков и определения режима хозяйственной деятельности ограничения прав на землю могут устанавливаться в следующих зонах:

- водоохранные зоны и зоны прибрежных защитных полос водных объектов;
- санитарные, защитные, санитарно-защитные зоны, технические зоны, зоны санитарной охраны;
- зоны особо охраняемых природных территорий;
- зоны охраны памятников истории и культуры, историко-культурных комплексов, и объектов, в том числе памятников археологии;
- зоны залегания полезных ископаемых;
- зоны, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- зоны чрезвычайных экологических ситуаций;
- иные зоны, установленные в соответствии с законодательством.

Помимо ограничений, установленных для выше перечисленных зон, при предоставлении прав на земельный участок могут также устанавливаться следующие предусмотренные законодательством ограничения прав на землю:

- условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту;
- условия строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги;
- ограничения, налагаемые в связи с расположением в границах участка объектов инженерной и социальной инфраструктур, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также зданий,

строений и сооружений, не принадлежащих собственнику, землевладельцу, землепользователю, арендатору земельного участка;

- иные ограничения;

Ограничения прав на землю устанавливаются **бессрочно** или на **определенный срок**.

5.2. Ограничения прав на использование земельного участка

Данные ограничения подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и сохраняются при переходе прав на земельный участок к другому лицу.

К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в зонах, выделенных на выше перечисленных картах, применяются все градостроительные регламенты и ограничения, приписанные к этим зонам на каждой карте.

Границы зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из зон, выделенных на карте правового зонирования.

Указанные границы устанавливаются по:

- осям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам коридоров инженерных коммуникаций;
- естественным границам природных объектов;
- и иным границам.

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается **единый градостроительный регламент**.

5.3. Градостроительный регламент

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

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства,
- предельные минимальные или максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ГЛАВА 6. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ПРАВОВОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Регулирование землепользования и застройки на основе правового зонирования предусматривает:

1. Полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования землепользования и застройки на основе правового зонирования.

2. Полномочия и порядок деятельности граждан и юридических лиц по использованию и изменению недвижимости.

3. Порядок приобретения прав на земельные участки, в том числе в целях реконструкции и иной хозяйственной деятельности, осуществления контроля над использованием и изменениями недвижимости.

4. Порядок совершенствования настоящих Правил посредством внесения в них дополнений и изменений.

5. Ответственность должностных лиц, граждан и юридических лиц за нарушение Правил.

6.1. Подготовка правил землепользования и застройки

При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон установлены с учетом:

1. Возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

2. Функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных, схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения.

3. Сложившейся планировки территории и существующего землепользования.

4. Планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с вновь принимаемыми документами территориального планирования и документацией по планировке территории.

5. Предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

ГЛАВА 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. ИЗЪЯТИЕ И РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

7.1. 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 муниципальном образовании в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и настоящими Правилами застройки, 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 п.3.

5. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется с учетом частей 6,7 настоящего пункта. 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 счет средств администрации поселения либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

В случае, если заинтересованное лицо, за счет 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 счет 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 заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в муниципальной собственности поселения.

9. В случае, если проектом межевания предусмотрен земельный участок для строительства гаражей боксового типа, последующее межевание данного участка может осуществляться по заявлению правообладателя в порядке, установленном земельным законодательством. В этом случае градостроительный план земельного участка, выполненный в составе проекта межевания, используется для установления параметров объекта строительства (гаража).

7.2. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Ленинского сельского поселения

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных поселения осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

выполнением международных обязательств Российской Федерации;

размещением следующих объектов муниципального значения поселения в отсутствие других вариантов возможного размещения этих объектов:

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

- автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах поселения;

иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных

участков из земель, находящихся в муниципальной собственности поселения, в случаях, установленных законами Еврейской автономной области.

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

7.3. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд. 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 поселения уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных и 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 нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка.

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

6. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета поселения.

7. При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных

участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

7.4. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Ленинского сельского поселения

1. Резервирование земель для муниципальных нужд поселения осуществляется в случаях, предусмотренных основаниями для изъятия, а земель, находящихся в муниципальной собственности поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения поселения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения.

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

3. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности 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 8. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

8.1. Общие положения о планировке территории

8.1.1. 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).

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

- а) границы планировочных элементов территории (районов, микрорайонов, кварталов);
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;
- г) другие границы.

Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или

требуется изменении е ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

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

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

в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения, значения ЕАО и местного значения;

г) границ зон с особыми условиями использования территории;

д) других границ.

Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления 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.

8.1.3. Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территории, 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 застройки;

- 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 предоставить физическим или юридическим лицам;

4. Запрещается осуществление нового строительства и преобразование застроенных территорий без утверждений документации по планировке.

8.2. Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории поселения осуществляется на основании Генерального плана Ленинского сельского поселения, настоящих Правил застройки, требований технических регламентов, с учетом 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 поселения, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое администрацией поселения;

- заказ на подготовку данной документации;

- задание на разработку документации.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается администрацией поселения.

4. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается администрацией поселения. Документация по планировке территории утверждается главой поселения.

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

6. Документация по планировке разрабатывается, по общему правилу, специализированной организацией на конкурсной основе.

7. Заключение о соответствии подготовленной документации по планировке территории (проектов планировки и проектов межевания) требованиям законодательства РФ включает в себя:

а) подтверждение соответствия настоящим Правилам, документам территориального планирования и документации по планировке территории, ранее утвержденным органами государственной власти и органами местного самоуправления – в случаях, когда действие таких документов распространяется на соответствующую территорию:

- настоящим Правилам в части того, что в подготовленной документации по планировке учитываются границы территориальных зон и градостроительные регламенты;

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

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

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

б) подтверждение соответствия проекта;

в) подтверждение соответствия решений подготовленной документации по планировке правовому режиму объектов капитального строительства;

г) подтверждение того, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического

землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории.

8. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения уполномоченным в области архитектуры и градостроительства подразделением администрации муниципального района разработанной документации по планировке.

9. Публичные слушания проводятся в порядке, приведенном в главе 10 настоящих Правил.

10. Уполномоченное в области архитектуры и градостроительства подразделение администрации поселения направляет главе города подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

11. Глава Ленинского муниципального района с учетом протокола и заключения о результатах публичных, принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и направлении в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

12. Утвержденная документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию.

ГЛАВА 9. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

9.1. Проектная документация

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

2. 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 10 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. Положение об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий утверждено постановлением Правительства РФ от 5 марта 2007 года № 145.

9.2. 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 выдает уполномоченное в области архитектуры и градостроительства подразделение администрации района, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти ЕАО и строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального значения и значения ЕАО при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем 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 ЕАО или органом местного самоуправления поселения в соответствии с их компенсацией.

4. Форма разрешения на строительство установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698. Инструкция о порядке заполнения формы разрешения на строительство утверждена приказом Министерства регионального развития РФ от 19 октября 2006 года № 120.

5. Порядок выдачи разрешения на строительство определен статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

9.3. 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 уполномоченное в области архитектуры и градостроительства подразделение администрации муниципального района.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698. Инструкция о порядке заполнения формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию утверждена приказом Министерства регионального развития РФ от 19 октября 2006 года № 121.

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

9.4. 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 от 1 февраля 2006 года № 54.

ГЛАВА 10. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ. ПУБЛИЧНЫЕ СЕРВИТУТЫ

10.1 Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Ленинского сельского поселения

1. Публичные слушания проводятся в случаях:

- предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- подготовка документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения;
- подготовка проекта изменений в Правила;
- установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией на основании решения главы поселения.

3. Решение, указанное в предыдущей части настоящей главы, готовит Комиссия.

Данное решение содержит:

- день, время, место проведения публичных слушаний;
- рассматриваемый вопрос – о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- место и срок проведения экспозиции;
- председательствующий на публичных слушаниях;
- секретарь публичных слушаний.

Решение о проведении публичных слушаний публикуется в печатных органах, доводится до сведения населения по радио, телевидению.

4. Продолжительность публичных слушаний:

- при представлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства – 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 – 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 – от двух до четырех месяцев.

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 разрешенный вид использования и по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных размеров разрешенного 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.

Комиссия направляет решение правообладателям земельных участков. Указанное решение направляется не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления застройщика о предоставлении разрешения.

6. 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.

7. В случае если изменение 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. Решение направляется правообладателям в срок, не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия решения о проведении публичных слушаний по проекту изменения в Правила застройки.

8. Заинтересованные лица вправе письменно (в свободной форме) 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.

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

11. Непосредственно перед началом собрания, производится поименная регистрация участников публичных слушаний, за исключением представителей органов власти и застройщика.

12. По каждому из рассматриваемых вопросов проводится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники.

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 секретарем ведётся протокол. Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре. При предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один остается у Комиссии, другой выдается 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.

Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно п.13 и подлежит опубликованию в порядке, установленном действующим законодательством для опубликования нормативных правовых актов местного самоуправления.

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

10.2. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории Ленинского сельского поселения

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающие интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты с целью:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке и т.п.

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

4. Сервитут может быть срочным и постоянным.

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

Инициатор установления публичного сервитута подает в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления заявление об установлении публичного сервитута.

6. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение 5-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление главе Ленинского сельского поселения. Глава, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

7. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии с п.11.1 настоящих Правил застройки.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута с указанием причин отказа.

9. Глава в течение 3-х дней со дня поступления указанных в части 8. настоящих рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа.

10. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

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

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счет инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

11. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определенного постановлением главы поселения.

12. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях, обеспечения которых он был установлен.

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

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

ГЛАВА 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

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

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

б) органами исполнительной власти ЕАО в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения ЕАО;

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

д) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил застройки 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 застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе поселения.

3. Глава поселения в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила застройки или об отклонении предложения изменения в Правила застройки с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия о подготовке изменений в Правила застройки глава поселения определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

4. Основанием для рассмотрения главой поселения вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:

- несоответствие Правил застройки Генеральному плану поселения, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

5. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном действующим законодательством для опубликования нормативных правовых актов местного самоуправления.

6. Внесение изменений в Правила застройки осуществляется по мере поступления предложений, указанных в п.1 настоящего пункта, но не чаще одного раза в год.

7. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебно порядке.

9. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти ЕАО вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки Ленинского сельского поселения в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования ЕАО, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

11.2. Ответственность за нарушение настоящих Правил

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

11.3. Вступление в силу настоящих Правил

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