СОДЕРЖАНИЕ

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЛАВЯНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	
	страницы
ВВЕДЕНИЕ	**4**
Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	4
Статья 2. Правовой статус и сфера действия настоящих Правил	7
Статья 3. Назначение и содержание настоящих Правил	8
Статья 4. Цели градостроительного зонирования	8
Статья 5. Порядок внесения изменений в настоящие Правила	8
Статья 6. Объекты и субъекты градостроительных отношений	10
Статья 7. Виды органов, осуществляющих регулирования землепользования и застройки на территории поселения	**11**
Статья 8. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки	11
Статья 9. Ответственность за нарушение настоящих Правил	12
Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И КОМИССИИ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	
Статья 10. Полномочия Совета Славянского городского поселения в области землепользования и застройки	13
Статья 11. Полномочия главы Славянского городского поселения в области землепользования и застройки	13
Статья 12. Полномочия уполномоченного органа в сфере архитектуры и градостроительства администрации поселения в области землепользования и застройки	14
Статья 13. Полномочия уполномоченного органа в сфере управления земельными ресурсами администрации поселения в области землепользования и застройки	15
Статья 14. Полномочия комиссии	15
Глава 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	
Статья 15. Назначение, виды и состав документации по планировке территории поселения	16
Статья 16. Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории	16
Статья 17. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории	18
Статья 18. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков	19
Статья 19. Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности	19
Глава 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ	
Статья 20. Планировочная организация территории поселения	21
Статья 21. Карта градостроительного зонирования	21
Статья 22. Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования	23
Статья 23. Линии градостроительного регулирования	22
Статья 24. Градостроительный регламент	23

Статья 25. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту	25
Статья 26. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	26
Статья 27. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	27
Статья 28. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	28
Статья 29. Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон	29
Статья 30. Особенности застройки и землепользования на территориях зон малоэтажной жилой застройки	30
Статья 31. Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон	31
Статья 32. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон	32
Статья 33. Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерной инфраструктуры	33
Статья 34. Особенности застройки и землепользования на территориях зон транспортной инфраструктуры	34
Статья 35. Особенности застройки и землепользования на территориях рекреационных зон	35
Статья 36. Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения	35
Статья 37. Особенности застройки и землепользования на территориях зон акваторий	35
Статья 38. Особенности застройки и землепользования на территориях зоны резервного фонда	35
Статья 39. Требования по комплексному благоустройству территории, освещению, ландшафтной архитектуре, колористике	36
Статья 40. Требования к инженерной подготовке и инженерной защите территории	40
Глава 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	
Статья 41. Виды зон градостроительных ограничений	43
Статья 42. Зоны с особыми условиями использования территории поселения	43
Статья 43. Охранные зоны	44
Статья 44. Санитарно-защитные зоны	44
Статья 45. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	44
Статья 46. Водоохранные зоны	45
Глава 6. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ	
Статья 47. Основы землепользования в поселении	46
Статья 48. Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности	46
Статья 49. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства объектов капитального строительства из земель муниципальной собственности на территории поселения	46
Статья 50. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе администрации поселения	47
Статья 51. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов	48

капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц	
Статья 52. Публичные сервитуты	49
Статья 53. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд	49
Статья 54. Градостроительная ценность территории поселения	50
Статья 55. Платежи за землю на территории поселения	50
Статья 56. Обеспечение инвестиционной привлекательности территорий поселения посредством дифференциации земельных платежей	50
Статья 57. Муниципальный земельный контроль	51
Глава 7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬТСВА	
Статья 58. Основные принципы организации застройки территории поселения	52
Статья 59. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства	53
Статья 60. Выполнение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства	53
Статья 61. Проектная документация объекта капитального строительства	54
Статья 62. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации	54
Статья 63. Выдача разрешения на строительство	55
Статья 64. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешения на строительство	55
Статья 65. Разбивка осей зданий	56
Статья 66. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора	56
Статья 67. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	56
Статья 68. Контроль за осуществлением застройки на территории поселения	56
Глава 8. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	
Статья 69. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	58
Статья 70. Принятие решения о проведении публичных слушаний	59
Статья 71. Сроки проведения публичных слушаний	59
Статья 72. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке в области организации и проведения публичных слушаний	59
Статья 73. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила	60
Статья 74. Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	60
Статья 75. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории	61
Глава 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	
Статья 76. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношением	62
Статья 77. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации	62
ПРИЛОЖЕНИЕ	63

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЛАВЯНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СЛАВЯНСКОГО РАЙОНА

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки Славянского городского поселения Славянского района (далее - Правила) являются нормативно-правовым актом муниципального образования Славянского городское поселение, разработанным на основании постановления главы муниципального образования г. Славянска – на – Кубани № 138 от 10.10.2007, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», генеральным планом Славянского городского поселения Славянского района Краснодарского края и другими нормативными правовыми актами РФ.

Правила землепользования и застройки Славянского городского поселения устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений и наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами Славянского городского поселения создают условия для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, обеспечивают права и законные интересы юридических и физических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, создают условия для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

В целях применения настоящих Правил используемые в них понятия употребляются в следующих значениях:

1) **Правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

2) **Объект индивидуального жилищного строительства** – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

3) **Владелец земельного участка, объекта капитального строительства** - российские и иностранные физические и юридические лица (Российская Федерация, субъект Российской Федерации и поселение), обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

4) **Государственный кадастровый учет земельных участков** - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки;

5) **Градостроительная документация поселения** – генеральный план поселения, настоящие Правила и документация по планировке территории;

6) **Градостроительный регламент** – устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и

используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

7) **Градостроительная подготовка земельных участков** – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

8) **Формирование земельного участка** – индивидуализация земельного участка посредствам определения 1) его границ(документально и на местности), 2) 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.

9) **Планировка территории** – осуществление деятельности по развитию территории посредством разработки проектов планировки территории и градостроительных планов земельных участков.

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

11) **Градостроительный план земельного участка** – вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

12) **Застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

13) **Инвестор** – физические и юридические лица, государственные органы, органы местного самоуправления, осуществляющие капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств в соответствии с законодательством Российской Федерации;

14) **Строительные намерения заявителя** – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

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

16) Р**еконструкция** объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены

отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

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

18) **Орган местного самоуправления поселения** – Администрация Славянского городского поселения (далее - Администрация поселения);

19) **Сервитут частный** - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута), устанавливаемое на основании соглашения либо в соответствии с гражданским законодательством;

20) **Сервитут публичный** - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, муниципальным правовым актом главы поселения, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний;

21) **Территориальная зона** - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

22) **Территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

23) **Торги** - способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса.

24) **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено при соблюдении данных правил и иных нормативных правовых актов, технических нормативных документов.

25) **Землепользователи** – физические и юридические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, на праве пожизненного наследуемого владения или возмездного срочного пользования.

26) **Арендаторы** – физические или юридические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договорам аренды или субаренды.

27) **Собственники** – физические или юридические лица являющиеся собственниками объектов недвижимости, зарегистрированных в установленном порядке.

28) **Высота строения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

29) **Зона (территориальная зона)** – часть территории применительно к которой, и ко всем расположенным на ней земельным участкам и иным объектам недвижимости, устанавливается градостроительный регламент разрешенного использования и строительного изменения объектов недвижимости.

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

31) **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 населенного пункта.

32) **Конкурсная документация** – пакет документов, подготавливаемый организатором торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или права на заключения договора аренды данного земельного участка физическому или юридическому лицу.

33) **Коэффициент использования земельного участка** – отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка.

34) **Линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые с отступом от красных линий или от границ земельных участков, определяющие места возможного строительства объектов недвижимости.

35) **Отклонение от правил** – санкционирование для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.) обусловленное затруднениями или не возможностью использовать участок в соответствии с Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

36) **Правовое зонирование** – деятельность органов местного самоуправления по разработке и реализации Правил землепользования и застройки.

37) **Проектная документация** – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов, а также благоустройства территории.

38) **Процент застройки участка** – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, определяющий, какая часть площади земельного участка может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

39) **Санитарно – защитная зона** – функциональная территория между границами жилой территории и промышленным объектом. предназначенная для ослабления неблагоприятного влияния последнего на условия жизни и здоровья населения. По внешней границе СЗЗ не должны превышаться предельно-допустимые концентрации (ПДК) вредных веществ в атмосферу, а также допустимые уровни шума, вибрации и энергии электромагнитных полей.

40) **Технические условия** – информация об условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения.

Статья 2. Правовой статус и сфера действия настоящих Правил

1. Настоящие Правила действуют на всей территории в границах Славянского городского поселения.
2. Границы Славянского городского поселения установлены в соответствии с законом Краснодарского края от 2 июля 2004 № 745 – КЗ.
3. Настоящие Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, иными обязательными требованиями, установленные уполномоченными органами государственной власти РФ, Краснодарского края в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности сооружений, охраны памятников истории и культуры, окружающей природной среды, а также с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Славянского района в части не противоречащей настоящим правилам.
4. Положение настоящих Правил обязательны для использования федеральными органами государственной власти, органами государственной власти Краснодарского края, органами местного самоуправления Славянского района, органами местного самоуправления Славянского городского поселения и иных муниципальных образований, юридическими лицами и гражданами.
5. Действие настоящих Правил не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь

выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлений, которые применяются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых;

5) особо охраняемых природных территорий;

Статья 3. Назначение и содержание настоящих Правил

1. Назначение настоящих Правил:

1) обеспечение условий для реализации генерального плана поселения, сохранения природной и культурно-исторической среды;

2) создание условий для формирования земельных участков, их предоставления с применением процедуры торгов;

3) создание условий для участия граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

4) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц в области землепользования и застройки.

2. Настоящие Правила содержат:

1)общие положения (порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений);

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

Статья 4. Цели градостроительного зонирования

Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития поселения, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения культурно-исторической и природной среды;

2) установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами капитального строительства;

3) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в капитальное строительство и обустройство земельных участков и объектов капитального строительства посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида их использования в соответствии с градостроительным регламентом.

Статья 5. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

3. С предложениями о внесении изменений в настоящие Правила могут выступать:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти Краснодарского края в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления Славянского городского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

4) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих 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.

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляются в письменной форме в комиссию по землепользованию и застройке (далее – комиссия).

В течение пяти дней со дня поступления в комиссию предложения о внесении изменений в настоящие Правила копия такого предложения направляется в орган архитектуры и градостроительства Администрации Славянского городского поселения (далее – орган архитектуры и градостроительства) для подготовки заключения о соответствии предложения утвержденной градостроительной документации поселения, требованиям законодательства в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в двухнедельный срок со дня получения копии предложения от комиссии и направляется в комиссию.

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривает его и подготавливает с учетом заключения органа архитектуры и градостроительства свое заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе поселения.

6. Глава поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. По поручению главы поселения комиссия не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте администрации поселения в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по местному радио и телевидению.

8. Проект о внесении изменения в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях, проводимых в порядке, устанавливаемым решением Совета Славянского городского поселения.

9. В случае если внесение изменений в настоящие Правила 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 извещения о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений,

расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила.

10. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Совет поселения или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета поселения представляются:

1) проект решения главы поселения о внесении изменений с обосновывающими материалами;

2) согласование изменений с органом архитектуры и градостроительства;

3) заключение комиссии;

4) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. После утверждения Советом поселения изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте администрации поселения в сети «Интернет».

14. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

15. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Краснодарского края вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемы территориального планирования Краснодарского края, утвержденным до внесения изменений в настоящие Правила.

Статья 6. Объекты и субъекты градостроительных отношений

1. Объектами градостроительных отношений в поселении является:

1) территория поселения;

2) земельно – имущественные комплексы;

3) земельные участки;

4) объекты капитального строительства.

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

3. Все субъекты градостроительных отношений обязаны соблюдать требования Градостроительного кодекса Российской Федерации, федеральных законов и законов Краснодарского края в области градостроительной деятельности, принятых в соответствии с ними подзаконных нормативных правовых актов, технических регламентов, строительных и иных специальных норм и правил, требования настоящих Правил, правовых актов Совета Славянского городского поселения и главы поселения, принятых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и настоящими Правилами.

Статья 7. Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории поселения

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

1) администрацией Славянского городского поселения, ее структурными подразделениями, уполномоченными в сфере градостроительной деятельности и земельных отношений;
2) комиссией.

2. Полномочия органов местного самоуправления поселения в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются Уставом Славянского городского поселения в соответствии с федеральным и краевым законодательством.

3. Полномочия структурных подразделений администрации Славянского городского поселения в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются в Положениях о соответствующих структурных подразделениях, утверждаемых главой Славянского городского поселения. Наличие в структуре администрации Славянского городского поселения органа архитектуры и градостроительства, является обязательным.

4. Порядок образования и деятельности, состав и полномочия Комиссии устанавливаются Положением о ней, утверждаемым главой Славянского городского поселения.

Статья 8. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

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

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

1) публикация Правил в местных средствах массовой информации поселения, издание их специальным тиражом и открытой продажи всем заинтересованным лицам;

2) создание условий для ознакомления с Правилами (в полном комплекте входящих в их состав документов и приложений) в Комиссии, в структурных подразделениях администрации поселения, осуществляющих функции в области землепользования и застройки;

3) предоставление физическим и юридическим лицам услуг по изготовлению выписок из Правил, копий документов и / или их фрагментов, характеризующих условия использования и застройки отдельных земельных участков и их массивов (кварталов, микрорайонов, других элементов планировочной структуры), а также объектов капитального строительства.

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

4. Граждане, их объединения и юридические лица до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке решений по вопросам градостроительной деятельности на территории поселения.

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

1) участие в собраниях (сходах) граждан;

2) участие в публичных слушаниях;

3) проведение независимых экспертиз градостроительной документации за счет собственных средств;

4) иных формах, установленных действующим законодательством.

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

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

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

Статья 9. Ответственность за нарушение настоящих Правил

За нарушение настоящих Правил предусматривается ответственность в соответствии со ст. 8.1 закона Краснодарского края от 23 июля 2003 года №608 – КЗ « Об административных правонарушениях».

Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 10. Полномочия Совета Славянского городского поселения в области землепользования и застройки

К полномочиям Совета Славянского городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, в том числе настоящих Правил, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах поселения, внесение в них изменений;

2) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;

3) утверждение генерального плана поселения, Правил землепользования и застройки Славянского городского поселения, документации по планировке территории.

4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

5) резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков в границе поселения для муниципальных нужд.

6) установление ставок земельного налога и арендной платы;

7) осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью муниципальных органов, уполномоченных в сфере землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;

8) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета депутатов поселения Уставом поселения, решениями Совета депутатов в соответствии с действующим законодательством.

Статья 11. Полномочия главы Славянского городского поселения в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям главы Славянского городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

1) Принятие в пределах своей компетенции муниципальных нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки.

2) Принятие решения о подготовке проекта генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений.

3) С учетом заключения о результатах публичных слушаний принятия решения о направлении на утверждение Совета согласованного или не согласованного в определенной части проекта генерального плана.

4) Принятие решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонениях предложений о внесении изменений в Правила.

5) Принятие решения 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.

6) Принятие решения о предоставлении разрешения на условно – разрешенный вид использования земельного участка или объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

7) Принятие решения об утверждении документации по планировки территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в органы местного самоуправления на доработку с учетом положений, установленных Градостроительным кодексом РФ.

8) Принятие решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования в соответствии с законодательством.

9) Принятие решения о развитии застроенной территории.

10) Резервирование земель, изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в границах поселения для муниципальных нужд.

11) Установление публичных сервитутов, в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

12) Защита прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в пределах полномочий установленных законодательством.

13) Разрешение в пределах своей компетенции земельных споров.

14) Иные полномочия, отнесенные к компетенции Главы поселения Уставом поселения, решениями Совета поселения в соответствии с действующим законодательством.

2. В целях реализации полномочий Главой поселения издаются муниципальные правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом поселения полномочиями.

Статья 12. Полномочия уполномоченного органа в сфере архитектуры и градостроительства администрации поселения в области землепользования и застройки

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

1) Разработка проектов муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, архитектуры и градостроительства.

2) Обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и представление на утверждение в установленном порядке генерального плана поселения, правил землепользования и застройки, проектов планировки, проектов межевания и иной градостроительной и землеустроительной документации.

3) Организация разработки и представление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования.

4) Участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области рационального использования земель, находящихся в границах поселения, и градостроительной деятельности.

5) Согласование в случаях, предусмотренных законодательством, проектной документации по объектам жилищно – гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройства территории поселения.

6) организация конкурсов на разработку градостроительной и проектной документации, архитектурно – художественного оформления, благоустройства.

7) Выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае делегирования этих полномочий главой администрации поселения.

8) Подготовка и выдача застройщикам градостроительных планов земельных участков для проектируемых объектов капитального строительства.

9) Участие в работе комиссии по землепользованию и застройке.

10) Участие в выносе в натуру красных линий и других линий градостроительного регулирования, высотных отметок, осей зданий, сооружений, трасс инженерных коммуникаций, участие в установлении на местности границ земельных участков.

11) Информирование населения о состоянии среды жизнедеятельности и перспективах ее изменения.

12) Контроль за соблюдением действующего законодательства муниципальных правовых актов органов местного самоуправления в области землепользования и застройки в границах своей компетенции.

13) иные полномочия, отнесенные к компетенции органа архитектуры и градостроительства муниципальными правовыми актами главы поселения.

2. Положение об органе архитектуры и градостроительства утверждается постановлением главы поселения

Статья 13. Полномочия уполномоченного органа в сфере управления земельными ресурсами администрации поселения в области землепользования и застройки

1. К полномочиям уполномоченного органа в сфере управления земельными ресурсами администрации поселения (далее – орган по управлению земельными ресурсами) в области землепользования и застройки относятся:

1) разработка проектов муниципальных нормативных правовых актов в области землепользования и застройки;

2) осуществление муниципального контроля за использованием и охраной земель поселения;

3) подготовка решений администрации поселения о предоставление земельного участка для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;

4) подготовка проектов договоров купли – продажи и аренды земельных участков, контроль исполнения их условий;

5) осуществление регистрации права муниципальной собственности на землю;

6) проведение инвентаризации земель;

7) иные полномочия, отнесенные к компетенции органа по управлению земельными ресурсами, нормативными правовыми актами главы поселения;

2. Положение об органе по управлению земельными ресурсами утверждается постановлением главы поселения.

Статья 14. Полномочия комиссии

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

1) Рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила.

2) Подготовка заключения о внесении изменения в настоящие Правила.

3) Организация и проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила, представление разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, иным вопросам землепользования и застройки.

4) Организация и проведение публичных слушаний по обсуждению проектов Генерального плана поселения, Правил землепользования и застройки, проектов планировки, решений об отклонении от предельных размеров земельного участка предоставление разрешений на условно-разрешенный вид использования земельных участков.

5) Иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии муниципальными правовыми актами главы поселения.

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

Глава 3. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 15. Назначение, виды и состав документации по планировке территории поселения

1. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государ-ственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в части 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса.

3. Подготовка документации по планировке территории поселения осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

4. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться:

1) разработка проекта планировки территории в виде отдельного документа(без проекта межевания и градостроительных планов земельных участков в их составе);

2) разработка проекта планировки территории с проектом межевания в составе без градостроительных планов земельных участков;

3) разработка проекта планировки территории с проектом межевания и градостроительными планами земельных участков в их составе;

4) разработка проектов межевания территории в виде отдельного документа (без градостроительных планов земельных участков в их составе);

5) разработка проектов межевания территории с градостроительными планами земельных участков;

6) разработка градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа.

5. Состав документации по планировке территории устанавливается в соответствии со статьями 42, 43 и 44 Градостроительного кодекса РФ и может быть конкретизирован в градостроительном задании на подготовку такой документации исходя из целей и задач развития территории, ее специфики и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

В состав документации по планировке территории могут также включаться проекты благоустройства территории, проекты инженерного оборудования и инженерной подготовки территорий, схемы первоочередного строительства.

6. Финансирование подготовки документации по планировке территории осуществляется за счет средств бюджета поселения или за счет средств юридических или физических лиц. Соответствующие расходы бюджета возмещаются путем включения затрат на подготовку документации по планировке территории в начальную цену выкупа земельных участков при

проведении аукционов по продаже земельных участков, или в начальную цену арендной платы при проведении торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности.

Статья 16. Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории

1. Решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории поселения (далее - документация по планировке территории) принимается по инициативе Администрации поселения, либо на основании предложений физических или юридических лиц.

2. Предложения физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории направляются в письменном виде главе поселения с указанием границ соответствующей территории, обоснованием необходимости выполнения планировки территории, характере предполагаемых действий по осуществлению строительных преобразований территории. К предложениям о подготовке документации по планировке территории в целях обоснования потенциальных строительных намерений могут прилагаться графические материалы (карты, чертежи, схемы), технико – экономические обоснования.

3. Решение о подготовке документации по планировке территории поселения принимается главой поселения путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание, действия отдела архитектуры и градостроительства по обеспечению подготовки документации.

В случае если решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией поселения по собственной инициативе, подготовка указанной документации должна осуществляться применительно к территории в границах предусмотренных генеральным планом поселения зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения.

4. Постановление главы поселения о подготовке документации по планировке территории поселения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течении трех дней со дня принятия постановления и размещается на официальном сайте администрации поселения в сети «Интернет».

5. В течение месяца со дня опубликования постановления главы поселения о подготовке документации по планировке территории заинтересованные физические или юридические лица вправе представить в администрацию поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

6. Администрация поселения в течение двух недель со дня окончания срока направления предложений заинтересованными лицами обобщает поступившие предложения, подготавливает и утверждает градостроительное задание на подготовку документации по планировке территории, содержащее требования к ее составу и содержанию, иные необходимые требования.

7. Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории поселения осуществляется на конкурсной основе в порядке, установленном федеральным законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления поселения.

8. Исполнителем документации по планировке территории может быть любое физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям, предъявляемым законодательством к лицам, разрабатывающим градостроительную документацию, а также требованиям к участникам конкурса на право подготовки документации по планировки территории.

9. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, федеральным законодательством и региональным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления поселения.

10. Отдел архитектуры и градостроительства оказывает содействие исполнителю документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходимой информации, контролирует процесс подготовки документации, рассматривает и согласовывает промежуточные этапы работ.

Статья 17. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории

1. Администрация поселения:

1) осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие требованиям генерального плана поселения, настоящим Правилам, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий;

2) организует согласование документации с муниципальными и иными организациями, осуществляющими содержание и эксплуатацию сетей электро-, газо-, тепло- и водоснабжения, органами государственного противопожарного надзора, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны окружающей природной среды, охраны и использования объектов историко-культурного наследия, иными государственными и муниципальными органами.

Срок согласования – один месяц со дня получения проекта документации по планировке территории.

2. По результатам проверки и согласования администрация поселения в течение семи дней принимает соответствующее решение о направлении подготовленной документации по планировке территории главе поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

3. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ и решением представительного органа поселения.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации поселения в сети «Интернет».

5. Администрация поселения не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет главе поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту документации по планировке территории.

6. Глава поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных замечаний, протокола и заключения. Документация по планировке территории утверждается Главой поселения.

7. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте администрации поселения в сети «Интернет».

8. Органы государственной власти РФ, органы государственной власти Краснодарского края, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

9. На основании утвержденной документации по планировке территории Совет поселения вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных

градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 18. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков.

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

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется:

1) в составе проекта планировки с проектом межевания – в случае, когда рассматривается вопрос о получении разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

2) в составе проекта межевания территории – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

3) в виде отдельного документа – в случаях планирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений, сооружений основного и вспомогательного видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам.

3. Градостроительные планы земельных участков в виде отдельного документа подготавливаются органом архитектуры и градостроительства на основании заявлений собственников, владельцев или арендаторов земельного участка о выдаче градостроительного плана земельного участка.

Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством РФ.

4. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в течение тридцати дней со дня поступления заявления, без взимания платы.

5. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

1) выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава муниципальных земель;

2) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава муниципальных земель земельные участки;

3) принятие решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков для муниципальных нужд;

4) подготовка проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта;

5) выдача разрешений на строительство;

6) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Статья 19. Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

1. Копии утвержденной документации по планировке территории поселения (проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков) в течение семи дней со дня утверждения направляются в управление архитектуры и градостроительства муниципального образования «Славянский район» осуществляющее ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

2. Управление архитектуры и градостроительства муниципального образования «Славянский район», осуществляющее ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в течении четырнадцати дней со дня получения соответствующих копий размещает их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района.

Глава 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 20. Планировочная организация территории поселения

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

1) поселение;

2) населенный пункт;

3) микрорайон;

4) планировочный квартал;

5) земельно-имущественный комплекс.

2. Граница Славянского городского поселения определена законом Краснодарского края от 2 июля 2004 г. № 745-КЗ.

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

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

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

В случае, если такие линии не утверждены, допускается установление условной границы. При утверждении соответствующей линии градостроительного регулирования граница планировочного элемента должна быть утверждена.

Статья 21. Карта градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования является составной графической частью настоящих Правил, на которой установлены границы территориальных зон, а также отображены границы территориальных зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

2. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

3. 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 генеральным планом поселения;

3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

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

4. Границы территориальных зон установлены по:

1) красным линиям;

2) границам земельных участков;

3) естественным границам природных объектов;

4) иным обоснованным границам.

5. Границы зон с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия, установленные в соответствие законодательством Российской Федерации, не совпадают с границами территориальных зон.

Статья 22. Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования обозначены следующие территориальные зоны:

1) жилые зоны;
2) общественно – деловые зоны;
3) производственные зоны;
4) зоны инженерной инфраструктуры;
5) зоны транспортной инфраструктуры;
6) рекреационные зоны;
7) зоны сельскохозяйственного использования;
8) зоны специального назначения;
9) зоны военных объектов и режимных территорий;
10) зона акваторий;
11) зона резервного фонда.

Статья 23. Линии градостроительного регулирования

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

2. На территории поселения действуют следующие линии градостроительного регулирования:

1) красные линии;

2) линии регулирования застройки;

3) границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;

4) границы зон охраняемого природного ландшафта, памятников истории и культуры.

3. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная и зарегистрированная в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности документация по планировке территории.

4. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения в установленном законодательством и настоящими Правилами порядке документации по планировке территории и регистрации их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

5. Орган архитектуры и градостроительства МО «Славянский район» обеспечивает нанесение всех действующих линий градостроительного регулирования на топографические планы масштаба 1:500 и выдачу заинтересованным физическим и юридическим лицам

топографических планов, содержащих полную информацию обо всех действующих линиях градостроительного регулирования.

Статья 24. Градостроительный регламент

1. Градостроительные регламенты установлены в процессе разработки карты градостроительного зонирования на основании детального изучения социально-пространственного качества среды, возможности и рациональности ее изменения.

2. Градостроительные регламенты установлены 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 генеральным планом поселения;

4) видов территориальных зон;

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

3. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства и распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территории памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых;

5. Структура градостроительного регламента состоит из:

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

2) параметров разрешенного использования – предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

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

3) условно-разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые по специальному разрешению после обсуждения на публичных слушаниях.

7. Объекты благоустройства, линейные объекты всегда являются разрешенными видами использования для всех территориальных зон.

8. Виды использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

9. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь и линейные размеры (минимальные и (или) максимальные), включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улицы (проездов) и предельной глубины участков;

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

3) предельное (минимальное и (или) максимальное) количество этажей или предельную (минимальную и (или) максимальную) высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок, для образовательных учреждений;

6) показатели общей площади помещений (минимальные и (или) максимальные) для вспомогательных видов разрешенного использования.

7) иные показатели.

10. Применительно к каждой территориальной зоне установлены указанные в части 9 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания. Сочетания указанных параметров и их значения установлены индивидуально применительно к каждой территориальной зоне.

11. В пределах территориальных зон установлены подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

12. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции допускается при условии соблюдения градостроительных ограничений, установленных законодательством.

13. В отдельных случаях установлены особые градостроительные требования к использованию территориальных зон или их частей по дополнительным направлениям:

1) архитектурно-художественный облик застройки (стилевое единство; материал и конструкции; характер кровли; цветовое решение фасадов; устройство мансардных этажей; устройство нежилых первых этажей в жилых домах);

2) инженерная подготовка и инженерное обеспечение (поверхностный водопровод; коммуникационные коридоры; централизованные системы жизнеобеспечения; автономные системы жизнеобеспечения и т.д.);

3) благоустройство и озеленение (материал элементов благоустройства; материал мощения; использования крупномерного посадочного материала и т.д.);

4) визуальная информация и реклама (размещение на зданиях с применением существующих конструкций; использование отдельных рекламоносителей; требования к цветовому и светодинамическому решению в оформлении витрин, фасадов);

5) особые условия организации градостроительного процесса (проектирование и строительство на конкурсной основе; создание кондоминиумов (товариществ) на комплексное освоение территорий, изучения общественного мнения; обязательная подготовка документации по планировке территории (проекта застройки).

14. Согласование и утверждение градостроительных регламентов осуществляется в составе карты градостроительного зонирования.

15. Требования градостроительных регламентов обязательны для исполнения всеми субъектов градостроительных отношений на территории поселения.

Статья 25. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту

1. Земельные участки или объекты капитального строительства являются не соответствующими установленным градостроительным регламентам территориальных зон в следующих случаях:

1) если виды их разрешенного использования (основные, условно-разрешенные или вспомогательные) не соответствуют градостроительному регламенту;

2) если их предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры не соответствуют градостроительному регламенту.

2. Использование объектов недвижимости, указанных в части первой настоящей статьи, может осуществляться 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.

3. Объекты недвижимости, не соответствующие градостроительным регламентам по указанным в первой части настоящей статьи размерам и параметрам, поддерживаются и ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов требованиям градостроительных регламентов.

4. Реконструкция указанных в части первой настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

5. Строительство новых объектов капитального строительства, прочно связанных с указанными в части первой настоящей статьи земельными участками, может осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.

6. Изменение видов разрешенного использования указанных в части первой настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Запрещается изменение одного вида не соответствующего градостроительным регламентам использования объектов недвижимости на другой вид не соответствующего использования.

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

8. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам территориальных зон, если оно не представляет опасности для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, должно

быть направленно на постепенное приведение в соответствие с установленным градостроительным регламентом.

9. В целях побуждения правообладателей объектов недвижимости, указанных в части первой настоящей статьи, к приведению использования таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом органами местного самоуправления поселения могут устанавливаться повышенные ставки земельного налога, арендной платы за землю, здания, строения и сооружения, применяются иные меры, не противоречащие законодательству.

10. В случае, если использование указанных в части первой 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 использования таких земельных участков и объектов.

Статья 26. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

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

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

6) собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

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

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

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

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

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

2) получения лицом, обладающим правом изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от отдела архитектуры и градостроительства о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство – в соответствующих случаях.

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

Статья 27. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в представлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. В течение трех дней со дня поступления в Комиссию заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования копия такого заявления направляется в отдел архитектуры и градостроительства для подготовки заключения о соответствии предполагаемого вида использования земельного участка или объекта капитального строительства техническим регламентам, требованиям законодательства и нормативным правовым актам в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в месячный срок со дня получения копии заявления от Комиссии и направляется в Комиссию.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном градостроительным законодательством и решением представительного органа поселения.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации поселения в сети «Интернет».

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия с учетом заключения управления архитектуры и градостроительства осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе поселения.

6. На основании указанных в части пятой настоящей статьи рекомендаций глава поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в

предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации поселения в сети «Интернет».

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

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

Статья 28. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставление такого решения.

4. В течение трех дней со дня поступления в Комиссию заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства копия такого заявления направляется в отдел архитектуры и градостроительства для подготовки заключения о соответствии предполагаемого отклонения от предельных параметров техническим регламентам, требованиям законодательства и нормативным правовым актам в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в месячный срок со дня получения копии заявления от Комиссии и направляется в Комиссию.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, приводимых в порядке, установленном градостроительным законодательством и решением представительного органа поселения.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия с учетом заключения отдела архитектуры и градостроительства осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указом причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе поселения.

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

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

Статья 29. Особенности застройки и землепользования на территории жилых зон

1. Жилые зоны (код зоны 1 ЖЗ) предназначены для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами, жилыми домами сезонного проживания.

2. В жилых зонах допускается в качестве вспомогательных по отношению к основным видам разрешенного использования размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов хозяйственного назначения, объектов инженерной инфраструктуры, стоянок автомобильного транспорта, гаражей легкового автомобильного транспорта, коммунальных объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия). К жилым зонам также отнесены территории садоводческо-огороднических и дачных некоммерческих объединений , расположенные в пределах границ (черты) поселения.

В границах зоны застройки малоэтажными и индивидуальными жилыми домами не допускается:

а) размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви);

б) ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования;

в) размещение рекламы на ограждениях участка, домах, строениях;

г) размещение со стороны улиц вспомогательных строений, за исключением гаражей;

д) размещение бань, саун при отсутствии канализования стоков

3. Жилые зоны подразделяются на зоны повышенной этажности, многоэтажной застройки, застройки средней этажности, малоэтажной застройки, жилой застройки сезонного проживания.

4. Особенности застройки выявлены и установлены в процессе детального изучения социально-пространственного качества среды, возможности и рациональности ее изменения.

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

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

7. Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом, в случае если до 40% территории используется не в соответствии с ее основным назначением.

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

9. Субъектами прав на земельные участки под объектами жилого назначения являются их правообладатели (собственники, товарищества собственников жилья, организации, уполномоченные органами местного самоуправления или предприятия и организации, в собственности (хозяйственном ведении, оперативном управлении) которых находятся данные объекты). Правообладатели объектов жилого назначения обязаны содержать придомовые (внутриквартальные) территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь подземные сооружения, элементы благоустройства.

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

11. Жилые здания с квартирами на первом этаже следует располагать, как правило, с отступом от красных линий.

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

13. Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по типовым проектам.

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

15. Здания и сооружения вспомогательного, обслуживающего назначения (трансформаторные и распределительные подстанции, тепловые и насосные пункты и иные сооружения вспомогательного назначения) должны размещаться в глубине территории градостроительного комплекса, компактными группами с обеспечением подъездов и выездов для их обслуживания.

16. В кварталах (микрорайонах) жилой застройки, а также при объектах, характеризующихся интенсивной посещаемостью, следует предусматривать необходимое количество автостоянок.

17. Строительство индивидуальных гаражей предусматривается на обособленных территориях жилой зоны, преимущественно в составе гаражных объединений. Размеры гаражей должны соответствовать следующим параметрам: одноэтажные, ширина – до 4 м., длина – до 6 м., высота – не более 3 м.

Статья 30. Особенности застройки и землепользования на территориях зон малоэтажной жилой застройки

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

2. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в муниципальной собственности земель для индивидуального жилищного строительства составляют:

1) в новых жилых массивах: минимальный – 0.03 га; максимальный - 0.08 га.

3. При осуществлении индивидуального жилищного строительства (проектировании) необходимо соблюдать требования, установленные градостроительным планом земельного

участка, схемой планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

4. Жилые дома должны располагаться на земельных участках с отступом от красной линии в соответствии с градостроительной документацией. При реконструкции кварталов индивидуальной жилой застройки допускается уменьшение отступа либо строительство объектов индивидуального жилищного строительства по красным линиям с учетом сложившейся градостроительной ситуации (уменьшение отступа от красных линий или расположение объекта индивидуального жилищного строительства по красным линиям согласовывается с органом архитектуры и градостроительства).

5. Тип застройки, этажность, архитектурно – композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента зоны размещения объекта строительства и требованиям градостроительного плана земельного участка.

6. Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние не менее 4 м.

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

8. Ограждение земельных участков, на которых размещены жилые дома со стороны улицы, производится по проектам, согласованным отделом архитектуры и градостроительства.

9. Индивидуальный застройщик обязан известить отдел архитектуры и градостроительства о начале строительных работ путем направления соответствующего заявления.

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

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

12. Исполнительная топографическая съемка законченных строительством объектов индивидуального жилищного строительства и трасс инженерных коммуникаций производится организацией, имеющей соответствующее разрешение, за счет застройщика.

13. После выдачи разрешения на ввод индивидуального жилого дома в эксплуатацию застройщик обязан установить на нем номерной знак установленного образца.

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

Статья 31. Особенности застройки и землепользования на территориях общественно – деловых зон

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

2. Общественно - деловые зоны подразделяются на зоны: административно-делового, бытового, торгового, учебно-образовательного, культурно-досугового, спортивного, здравоохранения.

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

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

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

6. Строительство на территории учебно-образовательных зон объектов, не связанных с учебно-воспитательным процессом, если это не предусмотрено градостроительным регламентом - запрещается.

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

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

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

Статья 32. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Повышение эффективности использования промышленных территорий обеспечивается за счет уплотнения, упорядочения размещения промышленных объектов на территориях промзон, повышения этажности, использования подземного пространства, сокращение площадей, занимаемые санитарно-защитными зонами предприятий, при соответствующем обосновании с органами Роспотребнадзора.

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

Статья 33. Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерной инфраструктуры

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

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

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

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

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

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

7. При необходимости прокладки магистральной сети, не предусмотренной утвержденной градостроительной документацией, ее трассировка, условия проектирования и строительства

должны рассматриваться органом архитектуры и градостроительства, уполномоченным в области градостроительной деятельности по представлению проектных материалов заказчиком.

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

9. Владельцы коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим (эксплуатируемым) им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в информационные системы обеспечения градостроительной деятельности МО «Славянский район» документы об изменениях, связанных с их проектированием, строительством и эксплуатацией (исполнительная съемка).

10. При прокладке сетей заказчик обязан выполнить:

1) разбивку на местности осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами;

2) исполнительную съемку проложенных трасс инженерных коммуникаций до ввода их в эксплуатацию.

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

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

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

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

15. Земляные работы, связанные с текущим ремонтом инженерных коммуникаций могут производиться только после получения ордера на производство земляных работ.

Статья 34. Особенности застройки и землепользования на территориях зон транспортной инфраструктуры

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

2. В состав зон транспортной инфраструктуры включаются территории улично-дорожной сети, а также допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, павильонов на остановочных пунктах общественного транспорта).

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

4. Внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначены для обеспечения транспортной связи с объектами, размещенными на внутриквартальной территории и разрабатываются в составе проекта планировки и в проекте межевания квартала. При размещении объекта, не предусмотренного ранее разработанным проектом планировки, подъездные пути и проезды, необходимые для строительства и эксплуатации объекта

выполняются за счет застройщика. Проектная документация на строительство внеплощадочных подъездов и сооружений разрабатывается и согласовывается в составе документации на объект в целом.

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

6. Трассы магистральных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов, нефтепродуктопроводов) должны прокладываться вне границ населенных пунктов, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий, зданий, сооружений и находиться от них на расстоянии в соответствии со СНиП 2. 05.06 - 85* «Магистральные трубопроводы».

Статья 35. Особенности застройки и землепользования на территориях рекреационных зон

1. В состав зон рекреационного назначения (код зоны РЗ) включаются зоны в границах территорий, занятых скверами, парками, озерами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2. На территориях рекреационных зон градостроительным регламентом допускается строительство и реконструкция объектов спортивного, оздоровительного и культурно – досугового назначения. В качестве условно – разрешенных видов использования допускается строительство объектов торговли, общественного питания.

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

Статья 36. Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения

1. Зоны специального назначения (код зоны 1СНЗ и 2СНЗ) предназначены для размещения объектов ритуального назначения, складирования и захоронения отходов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. Земельные участки, входящие в состав зон специального назначения, предоставляются лицам, осуществляющим соответствующую деятельность.

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

Статья 37. Особенности застройки и землепользования на территориях зон военных объектов и режимных территорий

Зоны военных объектов и режимных территорий (ВРЗ) предназначены для размещения объектов оборонного назначения и других объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим.

Статья 38. Особенности застройки и землепользования на территориях зоны резервного фонда.

Зоны резервного фонда предназначены для перспективного освоения в соответствии с Генеральным планом развития поселения и другой утвержденной градостроительной

документацией, а также для размещения объектов недвижимости в соответствии с градостроительным законодательством.

1. Зона резервного фонда (1 РФ) предназначена для перспективного жилого строительства.

2. Застройка территорий резервного фонда (1РФ) может осуществляться только после разработки и утверждения в законном порядке проекта планировки этой территории.

3. Градостроительные регламенты на территории зоны резервного фонда (1РФ) определяются после разработки и утверждения проекта планировки.

4. Зона резервного фонда (2РФ) предназначена для перспективной производственной деятельности.

5. Градостроительные регламенты на территории зоны резервного фонда (2РФ) определяются после утверждения документации по планировке территории.

Статья 39. Требования по комплексному благоустройству территории, освещению, ландшафтной архитектуре, колористике

1. К объектам благоустройства территории поселения относятся парки, сады, набережные, бульвары, площади, улицы (в том числе пешеходные), пляжи, иные типы открытых пространств общего пользования в сочетании с внешним видом окружающих их зданий, сооружений (в том числе некапитального типа), придомовые территории многоквартирных жилых домов, территорий организаций, учреждений, офисов, предприятий, производственных и иных объектов недвижимости, находящихся в пользовании, аренде или собственности.

2. При создании, изменении (реконструкции) объектов благоустройства необходимо соблюдать следующий порядок:

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

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

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

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

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

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

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

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

В случае разногласий с заказчиком по вопросам проектных архитектурно – планировочных и дизайнерских решений объекта благоустройства орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, вправе вынести данный проект на Комиссию по землепользованию и застройки муниципального образования.

3) разработка, финансирование, утверждение проектной документации, внесение в нее изменений в соответствии с замечаниями согласующих органов и органов надзора, определение

способа ее использования является обязанностью заказчика (инвестора) и осуществляется в установленном порядке по его инициативе за счет собственных средств и под его полную ответственность.

4) производство строительных работ по созданию, изменению (реконструкции) объектов благоустройства и сдача их в эксплуатацию (кроме объектов некапитального типа и их комплексов) осуществляются в порядке, установленном нормативными актами Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами Краснодарского края и муниципального образования.

3. В процессе эксплуатации объекта некапитального типа владелец обязан:

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

обеспечивать пожаробезопасность сооружения, выполнять санитарные нормы и правила;

проводить по мере необходимости косметический ремонт сооружения;

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

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

5. Запрещается:

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

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

6. К элементам благоустройства относятся:

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

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

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

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

5) памятные и информационные доски (знаки);

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

7) элементы праздничного оформления;

8) передвижное (переносное) оборудование уличной торговли – палатки, лотки, прицепы и тому подобное.

7. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства, участие населения администрации Славянского городского поселения Славянского района в осуществлении этой деятельности определяются настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования.

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

8. Применительно к временным (мобильным) индивидуальным и типовым элементам благоустройства, размещаемым на территориях общего пользования, устанавливается следующий порядок:

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

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

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

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

5) подготовленный пакет разрешительных документов выдается заявителю;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Строительные площадки, в том числе для реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, должны ограждаться на период строительства сплошным

(глухим) забором высотой не менее 2,0 м, выполненным по типовым проектам, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности. Ограждения, непосредственно примыкающие к тротуарам, пешеходным дорожкам, следует обустраивать защитным козырьком. В стесненных условиях допускается по согласованию с отделением ГИБДД ОВД устраивать временный тротуар с разделяющим ограждением на проезжей части улицы шириной не менее 1,5 м.

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

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

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

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

15. Оборудование спортивно – игровых площадок должно соответствовать установленным стандартам и утвержденным проектным решениям.

Детские площадки должны оборудоваться прочными конструкциями, соответствующими современным требованиям дизайна, а материалы и отделка санитарно – гигиеническим требованиям.

16. Произведения монументально – декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы, панно и так далее) устанавливаются на территориях общего пользования на основании решений Совета муниципального образования, а также согласованных и утвержденных проектов.

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

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

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

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

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

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

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

23. Высота бордюров по краям пешеходных путей должна быть не менее 0,05 м.

Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также

перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не должны превышать 0,04 м.[1]

24. Тротуары и велосипедные дорожки следует устраивать приподнятыми на 15 см над уровнем проездов. Пересечения тротуаров и велосипедных дорожек с второстепенными проездами, а на подходах к школам и детским дошкольным учреждениям и с основными проездами следует предусматривать с устройством пандуса длиной соответственно 3,0 и 1,5 м.

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

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

2) экологически опасные материалы;

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

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

27. Зеленые насаждения, расположенные в пределах границы поселения, формируют единую систему озеленения поселения, в которую включаются: озеленение улиц, зеленые насаждения на участках муниципальных объектов (озеленение общего пользования), озеленение жилой застройки, участков учреждений здравоохранения, образования, других предприятий и организаций (озеленение ограниченного пользования), санитарных зон.

28. Формирование новых объектов озеленения общего пользования, а также реконструкция существующих осуществляется по проектам, согласованным с соответствующими муниципальными организациями и органом архитектуры и градостроительства.

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

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

30. При организации застройки территории поселения необходимо обеспечивать максимальное сохранение существующего озеленения. Для этой цели следует выделять соответствующие участки озеленения на стадии проектирования и обеспечивать их охрану от неорганизованного использования в процессе строительства.

31. При невозможности сохранения зеленых насаждений в проектно – сметной документации на строительство объекта должны предусматриваться необходимые средства на пересадку или восстановление насаждений, восстановление растительного грунта и травяного покрова.

32. При проектировании прокладки инженерных сетей вблизи зеленых насаждений необходимо выполнение подеревной съемки в зоне 5 м. от оси коммуникации.

33. Ответственность за сохранность зеленых насаждений возлагается:

1) на владельцев территорий;

2) на улицах перед строениями до оси проезжей части, на внутриквартальных участках – арендаторов строений и владельцев земельных участков;

3) на территориях организаций в пределах их защитных зон – на руководителей организаций;

4) на территориях зеленых насаждений, предоставленных под застройку – на руководителей организаций граждан, которым предоставлены земельные участки, а со дня начала работ – на руководителей подрядных организаций и граждан.

---

[1] Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края

34. За повреждение или самовольную вырубку зеленых насаждений на предоставленном земельном участке, а также непринятия мер охраны находящихся в их ведении зеленых насаждений виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

Статья 40. Требования к инженерной подготовке и инженерной защите территории

1. Инженерная подготовка территории поселения осуществляется с целью улучшения её физических характеристик и создания условий для эффективного гражданского и промышленного строительства. Основной задачей инженерной подготовки является защита территории поселения от воздействия неблагоприятных физико-геологических процессов.

2. Мероприятия по инженерной подготовке территории предусматриваются во всех видах градостроительной и проектной документации.

3. Инженерное оборудование поселения проектируется на основании разработанных в соответствии с генеральным планом следующих отраслевых схем инженерной инфраструктуры:

- водопроводно-канализационного хозяйства с учетом его реконструкции;
- ливневой и дренажной системы;
- газификации;
- телефонизации;
- энергоснабжения;
- радиофикации;
- озеленения;
- утилизации мусора и бытовых отходов.

Разработка указанных схем осуществляется соответствующими организациями на срок не более 5 лет на основе заданий, выдаваемых администрацией поселения.

4. Для строительства инженерных сетей разрабатываются также следующие виды проектов:

- строительства улиц или площадей, в котором одновременно решаются вопросы размещения инженерных сетей;
- застройки микрорайона или квартала с решением вопросов присоединения к магистральным сетям и размещения внутриквартальных сетей;
- строительства отдельного объекта или группы объектов промышленного или жилищно-гражданского строительства;
- строительства отдельной транзитной или магистральной коммуникации, входящей в отраслевую схему;

5. Технические условия действительны в течении нормативного срока проектирования и строительства объекта. Организации, выдавшие технические условия, несут ответственность в установленном порядке за их техническую целесообразность и экономическую эффективность. В технических условиях на инженерное обеспечение предусматриваются только объемы работ, необходимые для подключения объектов к существующим инженерным коммуникациям.

Работы по развитию магистральных и внутриквартальных сетей осуществляют организации – балансодержатели.

6. Работы по переустройству существующих и прокладке новых подземных коммуникаций производятся до начала или в период реконструкции проездов, улиц и площадей, а также при выполнении других работ по благоустройству территорий.

7. Выбор трассы оформляется актом, согласованным с отделом архитектуры и градостроительства с приложением схемы, подготовку которых осуществляет по поручению заказчика проектная организация.

При разработке рабочей документации отдельной транзитной или магистральной коммуникации должен быть учтен проект строительства или благоустройства улицы, на которой намечена прокладка сети.

8. Строительство сетей разрешается вести только по утвержденным проектам (кроме случаев, когда разрешение на строительство не требуется).

Строительство инженерных сетей без оформленного в установленном порядке разрешения считается самовольным и в отношении собственника объекта (сетей) применяются санкции. предусмотренные законодательством.

Работы по строительству, переустройству или капитальному ремонту подземных сетей, дорог и тротуаров, а также связанные с разрытием работ по благоустройству территорий производится в соответствии с действующим организационно-правовым порядком, утвержденным главой поселения.

9. В случае обнаружения при земляных работах сооружений и коммуникаций, не зафиксированных в проекте, строительная организация ставит в известность заказчика, который обязан вызвать на место производства работ представителей проектной и эксплуатирующей организации, которой принадлежит обнаруженное сооружение или коммуникация, для внесения изменений в проект.

10. Ввод в эксплуатацию построенных подземных сетей, независимо от вневедомственной принадлежности, производится эксплуатирующими организациями после окончания всех работ, предусмотренных проектом, получения от строительной организации исполнительной документации (чертежей) и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

За ввод инженерных сетей в эксплуатацию без осуществления исполнительной документации ответственность (в случаях повреждения принадлежащих ей коммуникаций) несет эксплуатирующая организация.

Глава 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Статья 41. Виды зон градостроительных ограничений

1. На карте градостроительного зонирования в составе настоящих Правил отображены границы зон действия градостроительных ограничений, установленные в соответствии с действующим законодательством РФ, законодательством субъекта РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления поселения.

2. Видами зон действия градостроительных ограничений, границы которых отображены на карте градостроительного зонирования, являются зоны с особыми условиями использования территорий (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны), установленные в соответствии с законодательством РФ.

3. Границы зон действия градостроительных ограничений отображены на карте градостроительного зонирования на основании установленных законодательством РФ нормативных требований.

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

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

6. Конкретные градостроительные обременения, связанные с установлением зон действия градостроительных ограничений, указаны в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны в разделе «Особые условия реализации регламентов».

Статья 42. Зоны с особыми условиями использования территории поселения

1. На карте градостроительного зонирования настоящих Правил отображены границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:

1) зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального, регионального и местного значения;

2) водоохранные зоны;

3) зоны охраны источников питьевого водоснабжения местного значения;

4) охранные зоны:

а) электрических сетей;

б) линий и сооружений связи;

в) магистральных трубопроводов;

г) систем газоснабжения;

д) территорий объектов различных видов транспорта;

е) железных дорог;

ж) автомобильных дорог;

з) внутренних водных путей.

Статья 43. Охранные зоны

1. В целях обеспечения нормальных условий эксплуатации объектов инженерной, транспортной и иной инфраструктуры, исключения возможности их повреждения устанавливаются охранные зоны таких объектов.

2. Землепользование и застройка в охранных зонах указанных объектов регламентируется действующим законодательством (см. приложение к настоящим Правилам), нормами и правилами.

Статья 44. Санитарно-защитные зоны

1. В целях ограждения жилой зоны от неблагоприятного влияния промышленных предприятий, а также некоторых видов складов, коммунальных и транспортных сооружений устанавливаются санитарно-защитные зоны таких объектов.

2. Размеры и границы санитарно-защитных зон определяются в проектах санитарно-защитных зон в соответствии с действующим законодательством, нормами и правилами в области использования промышленных предприятий, складов, коммунальных и транспортных сооружений.

3. В санитарно-защитных зонах не допускается размещение объектов для проживания людей, а также спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

4. В границах санитарно-защитных зон допускается размещать:

1) предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в санитарно-защитной зоне объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами при суммарном учете;

2) пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-

исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

3) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, линии электропередач, 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 промышленной площадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

Статья 45. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008 года № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» зоны охраны объекта культурного наследия. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия, порядок разработки которого, требования к режиму использования земель в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объектов культурного наследия запрещаются, за исключением работ по сохранению данного объекта культурного наследия и (или) его территории, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объекта культурного наследия и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

3. Субъекты градостроительных отношений, ведущие строительные или земляные работы, обязаны в случаях обнаружения объектов, имеющих историческую, художественную или иную культурную ценность, приостановить ведущиеся работы и сообщить об обнаруженных объектах в государственный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия. При производстве работ в охранных зонах объектов культурного наследия (при необходимости) застройщик обязан произвести историко-культурную экспертизу.

4. Государственный орган администрации Краснодарского края, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, имеет право приостанавливать строительные, мелиоративные, дорожные и другие виды работ в случаях возникновения в процессе проведения этих работ опасности для памятников либо нарушения правил их охраны. Указанные работы могут быть возобновлены с разрешения уполномоченного органа после устранения возникшей опасности для памятников или допущенного нарушения правил их охраны.

Статья 46. Водоохранные зоны

1. В целях улучшения гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройства их прибрежных территорий устанавливаются водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.

2. В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения природопользования.

Глава 6. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 47. Основы землепользования в поселении

1. В соответствии с федеральным законодательством земли государственной собственности на территории поселения подлежат разграничению на земли государственной сбственности РФ, земли государственной собственности Краснодарского края и земли муниципальной собственности.

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

Статья 48. Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности

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

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

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

4. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с порядком устанавливаемым главой поселения.

Статья 49. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства объектов капитального строительства из земель муниципальной собственности на территории поселения

1. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется без предварительного согласования места размещения объектов капитального строительства с применением процедуры торгов (конкурсов, аукционов) (далее - торги) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством, генеральным планом поселения, настоящими Правилами, документацией по планировке территории поселения.

2. Торги не проводятся при предоставлении земельных участков для строительства объектов местного значения, размещение которых в соответствии с земельным кодексом РФ допускается с изъятием, в том числе путем выкупа земельных участков для муниципальных нужд (объекты электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, автомобильные дороги общего пользования в границах территории поселения, мосты и транспортные инженерные сооружения местного значения в границах черты населенного пункта).

3. Торги могут проводиться по инициативе Администрации поселения, либо на основании поданных заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства.

4. Предоставление земельного участка для строительства объектов капитального строительства включает в себя следующие стадии:

1) формирование земельного участка;

2) государственный кадастровый учет земельного участка;

3) принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;

4) организация и проведение торгов;

5) подведение и оформление результатов торгов;

6) заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка;

7) государственная регистрация права собственности или аренды на земельный участок.

5. Предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется с проведением работ по формированию земельных участков.

6. Земельный участок считается сформированным, если:

1) проведена градостроительная подготовка земельного участка, результатом который является градостроительный план земельного участка;

2) проведены землеустроительные работы по межеванию земельного участка и установлены его границы на местности;

3) проведены работы по постановке земельного участка на государственный кадастровый учет с выдачей кадастрового паспорта земельного участка.

7. Организацию и проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка осуществляет специально уполномоченный орган Администрации поселения либо специализированная организация, действующая на основании договора, заключенного с Администрацией поселения.

8. Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов и победителем торгов в день проведения торгов. Протокол о результатах торгов составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю торгов, а второй остается у организатора торгов. В протоколе указываются сведения, предусмотренные действующим законодательством.

9. Протокол о результатах торгов является основанием для:

1) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

2) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

10. В случае если торги признаны несостоявшимися по причине поступления заявок менее чем от двух участников, организатор торгов заключает договор купли-продажи или аренды выставленного на торги земельного участка с единственным участником торгов по начальной цене торгов.

Статья 50. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе Администрации поселения

1. Администрация поселения обладает правом инициативы проведения торгов по предоставлению земельных участков для строительства объектов капитального строительства.

2. Решение о проведении торгов по инициативе Администрации поселения принимается Главой поселения.

3. Уполномоченное структурное подразделение администрации в случае принятия главой поселения решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства объектов капитального строительства выполняет действия, предусмотренные ст. 49 настоящих Правил.

Статья 51. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц

1. Физическое или юридическое лицо (далее - Заявитель), заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства объектов капитального строительства, обращается с заявлением о предоставлении земельного участка (далее - заявление) на имя Главы поселения в отдел по управлению муниципальным имуществом.

В заявлении заявитель должен указать назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, а также иные необходимые документы.

2. Заявление регистрируется в отделе по управлению муниципальным имуществом, который информирует Заявителя о порядке приобретения прав на земельный участок для строительства объектов капитального строительства.

3. Отдел по управлению муниципальным имуществом в двухнедельный срок с момента поступления заявления готовит градостроительное заключение о соответствии или несоответствии намерений Заявителя по строительству объектов капитального строительства (далее - намерения) генеральному плану поселения, настоящим Правилам, документации по планировке территории, а также о возможности и условиях предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства.

4. В случае, если намерения Заявителя соответствуют генеральному плану поселения, настоящим Правилам, документации по планировке территории, отдел по управлению муниципальным имуществом по поручению Главы поселения осуществляет необходимые в случае предоставления земельного участка с применением процедуры торгов действия, предусмотренные ст. 49 настоящих Правил.

5. В случае если намерения Заявителя не соответствуют утвержденной документации по планировке территории, либо на данную территорию отсутствует утвержденная документация по планировке территории, но при этом не нарушают требований градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны, отдел по управлению муниципальным имуществом от имени Главы поселения готовит уведомление об отказе, в котором Заявителю разъясняются:

1) право на осуществление подготовки документации по планировке территории в соответствии с его намерениями;

2) подготовка документации по планировке территории осуществляется за счет средств Заявителя, а также то, что риск недостижения результата – сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, возлагается на Заявителя и носит форму коммерческого риска;

3) процедуры согласования и утверждения документации по планировке территории, в том числе процедура публичных слушаний, установленные градостроительным законодательством;

4) порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства с применением процедуры торгов.

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

7. Отдел по управлению муниципальным имуществом оказывает Заявителю содействие в пределах своих полномочий в сборе исходных данных, утверждения и согласования документации по планировке территории, ее рассмотрения на публичных слушаниях.

8. После утверждения документации по планировке территории отдел по управлению муниципальным имуществом или специально уполномоченный орган администрации поселения выполняет за счет заявителя действия, предусмотренные пп. 1-5 п. 4 и п. 7 ст. 49 настоящих Правил.

9. В случае если подготовленная по инициативе Заявителя документация по планировке территории по результатам публичных слушаний получила отрицательное заключение и не утверждена главой поселения, то понесенные затраты на разработку документации Заявителю не возвращаются.

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

Статья 52. Публичные сервитуты

1. Публичные сервитуты устанавливаются администрацией поселения в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ и иными федеральными законами.

2. Публичные сервитуты сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, обремененного сервитутом, к другому лицу.

3. Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

4. Публичные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Статья 53. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд

1. Земельные участки на территории поселения, границы которых определены в генеральном плане поселения для размещения объектов капитального строительства местного значения резервируются для муниципальных нужд.

2. В соответствии с земельным законодательством РФ предоставление зарезервированных земельных участков в собственность граждан и юридических лиц не допускается.

3. Земельные участки, находящиеся в собственности физических или юридических лиц и зарезервированные для муниципальных нужд, а также объекты капитального строительства расположенные на указанных земельных участках подлежат изъятию (в том числе путем выкупа) в соответствии с гражданским законодательством РФ.

4. Решения о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд принимаются представительным органом поселения.

Статья 54. Градостроительная ценность территории поселения

1. Градостроительная оценка территории – это комплексная, многофакторная оценка, результатом которой является зонирование территории по ее градостроительной ценности, условиям освоения территории.

2. Оценочное зонирования территории поселения производится на основе схемы зонирования, разработанной в составе генерального плана поселения и в структуре планировочной организации территории поселения, а также карты градостроительного зонирования настоящих Правил.

3. Схема оценочного зонирования устанавливает градостроительную ценность территориальных образований поселения и применяется для определения всех видов земельных платежей.

4. Оценочные участки, устанавливаемые в рамках работ по государственной кадастровой оценке территории поселения должны соответствовать единой схеме оценочного зонирования территории поселения.

5. Схема оценочного зонирования территории поселения включается в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.

Статья 55. Платежи за землю на территории поселения

1. Использование земли на территории поселения является платным в соответствии с Земельным кодексом РФ. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

2. Ставки земельного налога, порядок и сроки его уплаты, льготы по налогу устанавливаются решением представительного органа поселения в соответствии с действующим налоговым законодательством.

3. При аренде земель, находящихся в муниципальной собственности, органы местного самоуправления поселения устанавливают базовые ставки арендной платы, поправочные коэффициенты к ним по видам использования земель и категориям арендаторов.

4. Размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы могут быть проведены по результатам проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков. В этом случае начальный размер арендной платы определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Статья 56. Обеспечение инвестиционной привлекательности территорий поселения посредствам дифференциации земельных платежей

1. Инвестиционная привлекательность территорий поселения обеспечивается посредствам дифференциации земельных платежей в зависимости от места положения земельных участков и наличия объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

2. Комплексная дифференцированная система земельных платежей поселения разрабатывается по заказу администрации поселения на основе материалов градостроительного и экономического прогнозирования в соответствии со схемой зонирования генерального плана поселения на основе градостроительной планировочной организации территории поселения.

3. Комплексная дифференцированная система земельных платежей является инструментом, регулирующим градостроительные, земельные и имущественные отношения и предоставляет возможность установления налоговых ставок и арендных платежей в зависимости от:

1) градостроительной ценности используемого земельного участка;

2) максимальной плотности застройки;

3) соответствия разрешенному использованию земельных участков и объектов капитального строительства;

4) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) обременений земельных участков, установленных в интересах поселения;

6) публичных и частных сервитутов;

7) виды права на земельный участок и объекты капитального строительства;

8) использования земель общего пользования;

9) пользование поверхностными водными объектами (забор и накопление воды, водный транспорт, рекреационные цели, сброс сточных вод и т. д.);

10) оказания вредного воздействия на окружающую природную среду (выброс в атмосферу загрязняющих веществ; сброс загрязняющих веществ в поверхностные или в подземные водные объекты; размещение отходов, производство шума, вибрации, радиационные и иные виды вредного воздействия);

11) использование подземного пространства (строительство и эксплуатация подземных сооружений, пользование недрами);

12) содержание и использование санитарно-защитных зон, охранных зон памятников природы, истории и культуры, других территорий, имеющих ограничения по их использованию.

4. Комплексная дифференцированная система земельных платежей обеспечивает:

1) своевременное получения достоверной информации по налогооблагаемой базе конкретного налогоплательщика, объекта налогообложения;

2) выявление наиболее рационально и эффективно используемых территорий;

3) проведение анализа эффективности использования территорий с целью формирования принципов градостроительной экономики;

4) разработку методов, ведущих к наиболее целесообразному использованию территорий, уменьшению налога конкретного налогоплательщика и увеличению суммарного сбора налогов с целью наполнения бюджета;

5) эффективный контроль и выполнения всех без исключения нарушений налогового законодательства.

Статья 57. Муниципальный земельный контроль

Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории поселения осуществляется администрацией Славянского городского населения в соответствии с законодательством РФ и в порядке, определяемом решением Совета Славянского городского поселения.

Глава 7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 58. Основные принципы организации застройки на территории поселения

1. Планировочная организация и застройка поселения должны отвечать требованиям создания городской среды, соответствующей значению поселения и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природного окружения.

2. Для решения этих задач необходимо:

1) обеспечивать эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, решением транспортной и инженерной инфраструктур, заложенных в генеральном плане поселения, документации по планировке территории, инженерно-геологические и ландшафтные характеристики;

2) учитывать характер исторически сложившейся среды и имеющихся в поселении объектов историко-культурного наследия;

3) использовать, в том числе в новой застройке, архитектурно-планировочные приемы, наиболее соответствующие социально- гигиеническим параметрам;

4) обеспечивать инвалидам условия для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения.

3. Застройка поселения должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Краснодарского края, схемой территориального планирования Славянского района, генеральным планом Славянского городского поселения, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, а также действующими нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

4. При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо соблюдать красные линии и иные линии градостроительного регулирования, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение красных линий влечет за собой наступление ответственности в соответствии с действующим законодательством.

5. Изменение документации территориального планирования, градостроительного зонирования, по планировке территории поселения, в том числе красных линий улиц, проездов, поперечных профилей улиц, изменения принятого функционального зонирования и основных композиционных принципов архитектурно-планировочных решений осуществляются в соответствии с Градостроительным кодексом РФ с проведением публичных слушаний.

6. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, линейных объектов и объектов благоустройства на территории поселения осуществляются на основании проектной документации, подготовленной, согласованной, прошедшей государственную экспертизу и утвержденной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами, а также на основании разрешения на строительство, выданного отделом архитектуры и градостроительства администрации Славянского городского поселения.

Виды объектов капитального строительства при строительстве которых проектная документация может не подготавливаться, либо в отношении проектной документации которых государственная экспертиза не проводится, а также случаи, когда выдача разрешения на строительство не требуется, устанавливаются законодательством о градостроительной деятельности.

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

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

9. До начала строительства жилых домов и общественных зданий должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций.

10. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента зоны размещения объекта строительства и требованиям градостроительного плана земельного участка.

11. До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик (заказчик) обязан выполнить исполнительную съемку и передать её в отдел архитектуры и градостроительства безвозмездно.

12. Все объекты капитального строительства и градостроительные комплексы должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства (проезды, подходы, озеленение, наружное освещение и т. п.), исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.

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

14. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика либо лицо, осуществляющее ведение строительных работ.

Статья 59. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

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

Статья 60. Выполнение инженерных изысканий для подготовки проектной документации для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

1. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства проводятся юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, которые соответствуют требованиям действующего законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим соответствующие инженерные изыскания в соответствии с Положением «О выполнении инженерных изысканий для подготовке проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства» утверждении постановлением правительства от 19. 01. 2006 г. №20.

2. Надзор за выполнением инженерных изысканий осуществляется в соответствии с действующим законодательством специально уполномоченными органами.

3. Копия технического отчета о выполнении инженерных изысканий передается безвозмездно застройщиком в орган, выдавший разрешение на строительство в течении десяти дней после получения разрешения на строительство.

Статья 61. Проектная документация объекта капитального строительства

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

2. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства РФ, предъявляемым к лицам осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

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

4. Состав проектной документации, требования к содержанию ее разделов применительно к различным видам объектов капитального строительства, а также порядок подготовки проектной документации устанавливаются Градостроительным кодексом РФ и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства РФ.

Статья 62. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации

1. Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства, за исключением указанных в пункте 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ, проводится в соответствии с действующим законодательством уполномоченным органом администрации Краснодарского края – Государственным автономным учреждением «Крайгосэкспертиза».

2. Проектная документация представляется на государственную экспертизу в объеме, необходимом для оценки проектных решений в части обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности возводимых зданий и сооружений, соответствия утвержденной градостроительной документации и техническим регламентам.

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

4. Утвержденная проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство.

Статья 63. Выдача разрешения на строительство

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство.

2. На земельных участках, расположенных на территории поселения, разрешение на строительство выдается отделом архитектуры и градостроительства администрации Славянского городского поселения при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, за исключением случаев размещения объектов:

1) федерального и регионального значения, при размещении которых в соответствии с Земельным кодексом РФ допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных нужд;

2) на земельных участках, занятых линейными объектами федерального и регионального значения;

3) на земельных участках объектов культурного наследия федерального и регионального значения.

3. В целях осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в отдел архитектуры и градостроительства Славянского городского поселения заявление о выдаче разрешения на строительство.

4. Разрешение на строительство выдается в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

5. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством РФ.

6. Разрешение на строительство не требуется в случаях, указанных в части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ и законодательством субъекта РФ.

Статья 64. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство

1. Лица, осуществляющие в установленных случаях строительство без разрешения на строительство:

1) обязаны соблюдать:

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

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

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

2. К зданиям, строениям, сооружениям, строительство, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство, созданным с существенными нарушений требований, установленных пунктом 1 части 1 настоящей статьи, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса РФ о последствиях самовольного строительства.

Статья 65. Разбивка осей зданий

1. Выполнение работ по разбивке осей зданий осуществляют по договору с застройщиком юридические или физические лица, обладающие правом на выполнение соответствующих работ в соответствии с законодательством РФ.

2. Вынос в натуру осей зданий и сооружений закрепляется знаками согласно СНиП и сдается по акту установленной формы представителям строительной организации в присутствии заказчика и представителя отдела архитектуры и градостроительства администрации Славянского городского поселения.

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

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

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

Статья 66. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора

Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора регулируется Градостроительным кодексом РФ, другими федеральными законами, техническими регламентами, строительными нормами и правилами.

Статья 67. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Краснодарского края или отдел архитектуры и градостроительства администрации Славянского городского поселения, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса РФ.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

4. Запрещена эксплуатация объектов, не введенных в эксплуатацию, в том числе: заселение жилых домов и использование гражданских и производственных объектов без оформления в установленном порядке документов о вводе в эксплуатацию.

Статья 68. Контроль за осуществлением застройки на территории поселения

1. Уполномоченные органы администрации Славянского городского поселения в пределах своих полномочий осуществляют контроль за соблюдением субъектами градостроительных отношений положения и требований, содержащих:

1) в соответствующих нормативных правовых актах Краснодарского края и муниципальных нормативных правовых актах по вопросам градостроительной деятельности;

2) в соответствующих документах территориального планирования, региональных и местных нормативах градостроительного проектирования, документации по планировке территории, настоящих Правилах, а также градостроительных регламентов, разрешенного использования земельных участков, планируемых для размещения объектов капитального строительства регионального и местного (районного, городского) значения.

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

1) проводить проверки, в том числе выездные, по итогам которых составляется акт;

2) производить с согласия правообладателей наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости;

3) обращаться в государственные органы и органы местного самоуправления с заявлениями об отмене принятых незаконных решений,

4) обращаться в суд с заявлением о сносе объектов капитального строительства, построенных с нарушением требований законодательства, технических регламентов, градостроительной документации;

5) направлять в установленном порядке материалы, свидетельствующие о нарушении законодательства в области градостроительной деятельности, для привлечения к административной ответственности должностных, физических и юридических лиц, виновных в соответствующих нарушениях;

6) осуществлять иные полномочия по контролю, не противоречащие законодательству.

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

Глава 8. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 69. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

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

1) проекту решения главы поселения по внесению изменений в настоящие Правила;

2) предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) предоставление разрешения на условно – разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4) проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения администрации поселения.

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее – публичные слушания) назначаются главой поселения и проводятся комиссией по землепользованию и застройке.

3. Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением главы поселения о назначении публичных слушаний.

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

5. Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», иные федеральные законы, законы субъекта Российской Федерации, Устав поселения, иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.

6. В публичных слушаниях принимают участие жители поселения.

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

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

9. Публичные слушания проводятся, как правило, в рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 17 часов местного времени.

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

Статья 70. Принятие решения о проведении публичных слушаний

1. Решение о проведении публичных слушаний принимается главой поселения в форме постановления.

2. В постановлении главы поселения о проведении публичных слушаний указываются:

1) наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;

2) сроки и порядок проведения публичных слушаний;

3) место и время проведения публичных слушаний;

4) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

Статья 71. Сроки проведения публичных слушаний

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

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

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

Статья 72. Полномочия комиссии в области организации и проведения публичных слушаний

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний комиссия:

1) определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;

2) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в муниципальных средствах массовой информации и размещает на официальном сайте поселения в сети «Интернет»;

3) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проектов документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;

4) определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

5) содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении

информации на публичные слушания;

6) организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;

7) составляет список экспертов публичных слушаний и направляет им приглашения. В состав экспертов в обязательном порядке включаются все лица, подготовившие рекомендации и предложения для проекта заключения публичных слушаний;

8) назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;

9) оповещает население поселения и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее 7 дней до даты проведения, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия путем выкупа, резервирования земель, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании;

10) определяет место и время проведения публичных слушаний с учетом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей поселения, представителей органов местного самоуправления поселения и других заинтересованных лиц;

11) организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;

12) осуществляет иные полномочия.

Статья 73. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила

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

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

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

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

Статья 74. Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно – разрешенный вид использования.

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

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

3. Комиссия по землепользованию и застройке направляет письменные сообщения о

проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

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

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

6. На основании рекомендаций комиссии глава поселения в течении трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и в течении семи дней в отношении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте администрации поселения в сети «Интернет».

Статья 75. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории

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

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

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

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

Глава 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 76. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

1. Настоящие Правила вступает в силу со дня их официального опубликования.
2. В течение четырнадцати дней со дня принятия настоящие Правила подлежат размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Славянского района.
3. Ранее принятые нормативные правовые акты органов местного самоуправления поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
4. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности, без предварительного согласования мест размещения объектов распространяется на отношения по предоставлению земельных участков, возникающие после вступления настоящих Правил в силу.
5. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства на их территории, размещения на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт не истек.

Статья 77. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации

После введения в действие настоящих Правил администрация Славянского городского поселения на основании соответствующих заключений Комиссии, отдела архитектуры и градостроительства вправе принимать решения о:

1) подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план поселения с учетом и в развитие настоящих Правил;
2) приведении в соответствие с настоящими Правилами утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
3) подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

Приложение (справочное)

Виды зон с особыми условиями использования территорий

Вид зоны	Требования к использованию зон с особыми условиями использования территорий	Нормативные правовые акты, устанавливающие зоны с особыми условиями использования территорий
Охранные зоны		
Электрических сетей	В пределах охранных зон линий электропередачи напряжением до 1000 вольт без письменного согласия организации, эксплуатирующей эти линии, запрещается: - осуществлять строительные, монтажные, взрывные и поливные работы, производить посадку и вырубку деревьев, устраивать спортивные площадки и площадки для игр, складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы; - производить добычу рыбы, а также водных животных и растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); -производить земляные работы на глубине более 0,3 м и планировку грунта при помощи бульдозеров, экскаваторов и других землеройных машин (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). Земельная площадь охранных зон линий электропередачи напряжением до 1000 вольт не подлежит изъятию у землепользователей, но используется ими с обязательным соблюдением требований Правил охраны электрических сетей напряжением до 1000 вольт. В охранных зонах электрических сетей свыше 1000 вольт без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается: - производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений.	Постановление Совмина СССР от 11.09.1972 № 667 «Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением до 1000 вольт» «Правила безопасности при строительстве линий электропередачи и производстве электромонтажных работ. РД 153-34.3-03.285-2002» (утв. РАО «ЕЭС России»1 f\ ПЯ *ОГ\С\О* Приказ Минэнерго РФ от 13.01.2003 №6 «Об утверждении правил технической эксплуатации электроустановок потребителей» «Правила устройства воздушных линий электропередачи напряжением 6 - 20 кВ с защищенными проводами(ПУ ВЛЗ 6-20 кВ)>. (утв. Минпромэнерго РФ) Постановление Совмина СССР от 26.03.1984 № 255 «Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше1000 вольт»
Линий и сооружений связи	В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации,	Постановление Правительства Россий-ской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении правил охраны ли-

	юридическим и физическим лицам запрещается: 1) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизма-ми (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра); 2) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ; 3) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, со-держать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища; 4) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия; 5) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпа- тельные работы, выделять рыбо-промысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, про-ходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; 6) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации; 7) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных	ний и сооружений связи Российской Федерации»

	кабельных линий связи.	
Магистральных трубопроводов	Для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны: 1) вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны; 2) вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 метрах от оси трубопровода с каждой стороны; 3) вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов; 4) вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 метров с каждой стороны; 5) вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 метров во все стороны; 6) вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 метров во все стороны.	«Правила охраны магистральных трубопроводов» (Утверждены Минтопэнерго Российской Федерации 29.04.1992, Постановлением Гостехнадзора Российской Федерации от 22.04.1992 №9 вместе с «Положением о взаимоотношениях предприятий, коммуникации которых проходят в одном техническом коридоре или пересекаются»

	В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности: 1) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно - измерительные пункты; 2) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов; 3) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей; 4) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции; 5) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы; 6) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня. В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается: 1) возводить любые постройки и сооружения; 2) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда; 3) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и	

	огороды; 4) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы; 5) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта. Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Едиными правилами безопасности при взрывных работах; 6) производить геологосъемочные, геолого - разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов). Предприятия и организации, получившие письменное разрешение на ведение работ в охранных зонах трубопроводов, обязаны выполнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность трубопроводов и опознавательных знаков, и несут ответственность за повреждение последних.	
Систем газоснабжения	Охранная зона газопровода - территория с особыми условиями использования, устанавливаемая вдоль трасс газопроводов и вокруг других объектов газораспределительной сети в целях обеспечения нормальных условий ее эксплуатации и исключения возможности ее повреждения. В охранных, зонах систем газоснабжения без письменного уведомления организаций, в собственности или оперативном управлении которых находятся эти системы, запрещается; 1) производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений; 2) складировать материалы, высаживать деревья всех видов; 3) осуществлять всякого рода горные, дноуглубительные, землечерпальные, взрывные, мелиоративные работы, устраивать причалы для стоянки судов, барж, бросать якоря, проходить с отданными якорями и тралами; 4) производить земляные и до-	Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «0 газоснабжении в Российской Федерации» Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей» «Правила охраны систем газоснабжения» (Утверждены Минтопэнерго Российской Федерации 24.09.1992) Зарегистрировано в Минюсте Российской Федерации 24.11.1992 № 93). СНиП 42-01-2002. Газораспределительные системы. (приняты и введены в действие Постановлением Госстроя Российской Федерации от 23.12.2002 № 163) СП 42-101-2003. «Свод

	рожные работы; 5) устраивать проезды под надземными газопроводами для машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м. Организации и частные лица, получившие письменное разрешение на ведение указанных работ в охранных зонах систем газоснабжения, обязаны выполнять их с соблюдением мероприятий по их сохранности. В охранных зонах систем газоснабжения запрещается: 1) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и газопроводам, ограждениям и зданиям систем газоснабжения посторонние предметы, загромождать к ним проходы и влезать на них; 2) открывать помещения газорегуляторных пунктов, дверцы станций электрохимической защиты и редукционных головок групповых резервуарных установок, люки колодцев подземных газовых сооружений, открывать или закрывать отключающие устройства на газопроводах, отключать или включать электроснабжение средств связи, освещения, систем телемеханики; 3) складировать химические удобрения, грунт, строительные отходы, выливать растворы кислот, солей и щелочей; 4) перемещать и производить засыпку, нарушать сохранность опознавательных и предупредительных знаков; 5) разводить огонь или размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня; 6) посторонним лицам находиться на территории и в помещениях систем газоснабжения.	правил по проектированию и строительству. Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб» (одобрен Постановлением Госстроя Российской Федерации от 26.06.2003 № 112)
Гидрометеорологических станций	В целях получения достоверной информации о состоянии окружающей среды, ее загрязнении вокруг стационарных пунктов наблюдений в порядке, определенном Правительством Российской Федерации, создаются охранные зоны, в которых устанавливаются ограничения на хозяйственную деятельность. В целях получения достоверной информации о состоянии окружающей природной среды, ее загрязнении вокруг стационарных пунктов наблюдений (кроме метеорологического оборудова-	Федеральный закон от 19.07.1998 № 113-ФЗ «О гидрометеорологической службе» Постановление Правительства Российской Федерации от 22.08.1999 № 972 «Об утверждении положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды, ее загрязнением»

	ния, устанавливаемого на аэродромах) создаются охранные зоны в виде земельных участков и частей акваторий, ограниченных на плане местности замкнутой линией, отстоящей от границ этих пунктов на расстоянии, как правило, 200 метров во все стороны. Размеры и границы охранных зон стационарных пунктов наблюдений определяются в зависимости от рельефа местности и других условий. Размеры и границы охранных зон стационарных пунктов наблюдений, размещенных на территории портов Российской Федерации, определяются по согласованию с администрацией портов с тем, чтобы не создавать помехи производственной деятельности, и с учетом перспектив развития портовых комплексов и объектов инфраструктуры морского и внутреннего водного транспорта. В пределах охранных зон стационарных пунктов наблюдений устанавливаются ограничения на хозяйственную деятельность, которая может отразиться на достоверности информации о состоянии окружающей природной среды, ее загрязнении.	
Геодезических пунктов	Охранной зоной геодезического пункта является земельный участок, на котором расположен геодезический пункт, и полоса земли шириной 1 метр, примыкающая с внешней стороны к границе пункта. В пределах охранной зоны геодезического пункта запрещается без разрешения территориальных органов Федеральной службы геодезии и картографии России осуществлять виды деятельности и производить работы, которые могут повлечь повреждение или уничтожение наружного знака, нарушить неизменность местоположения специального центра или создать затруднения для использования геодезического пункта по прямому назначению и свободного доступа к нему.	Федеральный закон от 26.12.1995 № 209-ФЗ «0 геодезии и картографии» Постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.1996 № 1170 «Об утверждении положения об охранных зонах и охране геодезических пунктов на территории Российской Федерации»
Тепловых сетей	Охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом есте-	Приказ Минстроя Российской Федерации от 17.08.1992 № 197 «0 типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»

	ственного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки. Минимально допустимые расстояния от тепловых сетей до зданий, сооружений, линейных объектов определяются в зависимости от типа прокладки, а также климатических условий конкретной местности и подлежат обязательному соблюдению при проектировании, строительстве и ремонте указанных объектов в соответствии с требованиями СНиП 2.04.07-86 "Тепловые сети".	
Нефтепродуктопроводов	В целях обеспечения сохранности трубопровода вдоль его трассы в зависимости от местных условий проектом следует устанавливать охранную зону в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими не менее чем в 5 м от оси трубопровода с каждой стороны, а при многотрубной прокладке - от осей крайних трубопроводов с каждой стороны.	СНиП 2.05.13-90. «Нефтепродукто-проводы, прокладываемые на территории городов и других населенных пунктов» (утв. Постановлением Госстроя СССР от 09.10.1990 №83)
Сетей водоснабжения и канализации	Для проведения испытания трубопровода ответственному исполнителю работ должен быть выдан наряд-допуск на производство работ повышенной опасности с указанием в нем размеров охранной зоны. Форма наряда-допуска и порядок его выдачи должны соответствовать требованиям СНиП **N1-4-80*.**	СНиП 3.05.04-85* «Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации» (Утверждены Постановлением Госстроя СССР от 31.05.1985 №73)
Воинских захоронений	В целях обеспечения сохранности воинских захоронений в местах, где они расположены, органами местного самоуправления устанавливаются охранные зоны и зоны охраняемого природного ландшафта в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации. Проекты планировки, застройки и реконструкции городов и других населенных пунктов, строительных объектов разрабатываются с учетом необходимости обеспечения*сохранности воинских захоронений. Строительные, земляные, дорожные и другие работы, в результате которых могут быть повреждены воинские захоронения, проводятся только после согласования с органами мест-	Закон Российской Федерации от 14.01.1993 № 4292-1 «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества»

	ного самоуправления.	
Земельных участков, предоставленных гражданам для осуществления разведения и использования племенных животных	Земельные участки, предоставленные гражданам (крестьянским (фермерским) хозяйствам) и юридическим лицам для осуществления разведения и использования племенных животных, относятся к землям сельскохозяйственного назначения (использования). Права на земельные участки, порядок предоставления и режим использования земельных участков, установление охранных зон на указанных участках определяются законодательством Р Ф. Граждане и юридические лица, указанные в части первой настоящей статьи, вправе в установленном порядке осуществлять прогон скота, проводить и отводить воду через земельный участок, принадлежащий другому лицу, производить забор воды и организовывать водопой из водного объекта, принадлежащего другому лицу, а также осуществлять иные сервитуты, установленные законодательством Российской Федерации.	Федеральный закон от03.08.1995№123-ФЗ «О племенном животноводстве»
Зоны охраняемых объектов		
Железных дорог	Земельные участки (их части), расположенные вдоль полосы отвода, могут быть включены в границы охранной зоны железных дорог (далее - охранная зона) в случае прохождения железнодорожных путей: 1) в местах, подверженных снежным обвалам (лавинам), оползням, размывам, селевым потокам, оврагообразованию, карстообразованию и другим опасным геологическим воздействиям; 2) в районах подвижных песков; 3) по лесам, выполняющим функции защитных лесонасаждений, в том числе по лесам в поймах рек и вдоль поверхностных водных объектов; 4) по лесам, где сплошная вырубка древостоя может отразиться на устойчивости склонов гор и холмов и привести к образованию оползней, осыпей, оврагов или вызвать появление селевых потоков и снежных обвалов (лавин), повлиять на сохранность, устойчивость и прочность железнодорожных путей. В границах охранных зон в целях	Федеральный закон от 10.01.2003 г. № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» Постановление Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 г. № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог».

	обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности: 1) строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений; 2) распашка земель; 3) выпас скота; 4) выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.	
Автомобильных дорог	Особый режим использования земель в пределах придорожных полос предусматривает ряд ограничений при осуществлении хозяйственной деятельности в пределах этих полос для создания нормальных условий эксплуатации автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения требований безопасности дорожного движения и безопасности населения. •	Постановление Правительства Российской Федерации от 01.12.1998 № 1420 «Об утверждении Правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования» СНиП 2.05.02-85. «Автомобильные дороги», (утв. Постановлением Госстроя СССР от 17.12.1985 г. № 233).
Охранные зоны заповедников, заказников, памятников природы ■	В целях защиты особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним участках земли и водного пространства могут создаваться охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности. На прилегающих к территориям государственных природных заповедников участках земли и водного пространства создаются охранные зоны с ограниченным режимом природопользования. Решение об образовании охранной зоны государственного природного заповедника принимается и	Федеральный закон от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях». СНиП 2.06.15-85. «Инженерная защита территории от затопления и подтопления», (утв. Постановлением Госстроя СССР от 19.09.1985 №154)

	утверждается Правительством Российской Федерации. Вокруг национального парка создается охранная зона с ограниченным режимом природопользования. Не допускается нарушение природных комплексов заповедников и природных систем, имеющих особую научную или культурную ценность, в том числе в пределах охранных зон вокруг заповедников.	
Округа санитарной охраны лечебно-оздоровител ьных местностей и курортов	В составе округа санитарной (горно-санитарной) охраны выделяется до трех зон. На территории первой зоны запрещаются проживание и все виды хозяйственной деятельности, за исключением работ, связанных с исследованиями и использованием природных лечебных ресурсов в лечебных и оздоровительных целях при условии применения экологически чистых и рациональных технологий. На территории второй зоны запрещаются размещение объектов и сооружений, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы курортного лечения и отдыха, а также проведение работ, загрязняющих окружающую природную среду, природные лечебные ресурсы и приводящих к их истощению.	
	На территории третьей зоны вводятся ограничения на размещение промышленных и сельскохозяйственных организаций и сооружений, а также на осуществление хозяйственной деятельности, сопровождающейся загрязнением окружающей природной среды, природных лечебных ресурсов и их истощением.	Федеральный закон от 23.02.1995 г. № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах»
Защитная зона взрывоопасных складов и хранилищ ядовитых веществ	Обеспечение расстояний от места их хранения до жилых и общественных зданий не менее 200 м (от складов ядохимикатов при объеме хранимых веществ более 500т. -более 1000 м.); Обвалование территорий по периметру защитной зоны, создание аварийных земляных амбаров; Устройство внешнего ограждения.	СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны» (утверждены Постановлением Госстрой СССР, Госплана СССР и Минобороны СССР 26.04.1990 № 1 с)
Санитарно-защитные **зоны промышленных, коммунальных, радиотехнических, ядерных, транспортных и других объектов**		
Санитарно-защитные зоны промышленных предприятий Санитарно-защитные зоны сельскохозяйственных объектов Санитарно-защитные зоны объектов коммунально-складского	Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта с обязательным	Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.04.2003 г. № 38 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03» (вместе с Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами

назначения Санитарно-защитные зоны канализационных очистных сооружений Санитарно-защитные зоны объектов ритуального назначения Санитарно-защитные зоны объектов складирования и захоронения отходов Санитарно-защитные зоны режимных учреждений Санитарно-защитные зоны лечебных учреждений Санитарно-защитные зоны источников излучения энергии электромагнитного поля радиоволн Санитарно-защитные зоны объектов производства электрической и тепловой энергии	обозначением границ специальными информационными знаками. Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека. Использование площадей СЗЗ осуществляется с учетом ограничений, установленных действующим законодательством и настоящими нормами и правилами. Санитарно-защитная зона утверждается в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарным нормам и правилам. Санитарно-защитная зона должна иметь последовательную проработку ее территориальной организации, озеленения и благоустройства на всех этапах разработки всех видов градостроительной документации, проектов строительства, реконструкции и эксплуатации отдельного предприятия и/или группы предприятий. Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта и метрополитена устанавливаются санитарные разрывы, Санитарный разрыв определяется минимальным расстоянием от источника вредного воздействия до границы жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта. Санитарный разрыв имеет режим СЗЗ, но не требует разработки проекта его организации. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, ЭМП и др.). Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения). Минимальные расстояния учитывают степень взрывопожароопасности при аварийных ситуациях и дифференцированы в зависимости от вида поселений, типа зданий, назначения объектов с учетом диаметра трубопроводов. Величина санитарного разрыва	«Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»)

	от населенного пункта до сельскохозяйственных полей, обрабатываемых пестицидами и агрохимикатами авиационным способом, должна составлять не менее 2000 м. Не допускается размещение в санитарно-защитной зоне коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков. Не допускается размещать предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха. Предприятия пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды не допускается размещать в границах санитарно-защитных зон и на территории промпредприятий других отраслей промышленности. Размещение спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования на территории санитарно-защитной зоны не допускается. В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать: 1) сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания; 2) 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, обязательно требование непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете; 3) пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автоза	

	правочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения; 4) 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. В СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение новых пищевых объектов при исключении взаимного негативного воздействия. 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. В СЗЗ не допускается размещение объектов для проживания людей. СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.	
Зоны охраны памятников истории и культуры		
Охранная зона памятника Зона регулирования застройки Зона охраняемого ландшафта	В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования	Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

	застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия. Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружениииустанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений. Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия. Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны	

	объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.	
Водоохранные зоны		
Водоохранные зоны	Статья 65. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы 1. Водоохранными зонами являются 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 водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. 2. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. 3. Ширина водоохранной зоны морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибреж- ной защитной полосы за пределами территорий городов и других поселений устанавливаются от соответствующей береговой линии. При наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объек- тов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. 4. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:	Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ

	1) до десяти километров - в размере пятидесяти метров; 2) от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров; 3) от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров. 5. Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока цо устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров. 6. Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров. *7.* Ширина водоохранной зоны озера Байкал устанавливается Федеральным законом от 1 мая 1999 года N 94-ФЗ "Об охране озера Байкал". 8. Ширина водоохранной зоны моря составляет пятьсот метров. 9. Водоохранные зоны магистральных или межхозяйственных каналов совпадают по ширине с полосами отводов таких каналов. 10. Водоохранные зоны рек, их частей, помещенных в закрытые кол- лекторы, не устанавливаются. 11. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса. 12. Для расположенных в границах бо- лот проточных и сточных озер и соот- ветствующих водотоков ширина при- брежной защитной полосы устанавли- вается в размере пятидесяти метров. 13. Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биоло-	

	гических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель. 14. На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территоэиях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набезежной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии. 15. В границах водоохранных зон за- прещаются: 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 до- рогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие. 16. 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. 17. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 настоящей статьи ограни- чениями запрещаются: 1) распашка земель;	

	2) размещение отвалов размываемых грунтов; 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн. 18. Закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.	
Зоны охраны источников питьевого водоснабжения		
Зоны охраны источников питьевого водоснабжения	Зоны санитарной очистки организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно - защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно - защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды. Мероприятия по первому поясу. 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. 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	Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого водоснабжения. СанПиН 2.1.4.1110-02» СНиП 33-01-2003. «Гидротехнический сооружения. Основные положения». (Утвержден Постановлением Госстроя Российской Федерации от 30.06.2003 №137)

	судоходных водоемах, над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением. Другие мероприятия, предусмотрен- ные СанПиН 2.1.4.1110-02. Мероприятия по второму и третьему поясу. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с на- рушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государ- ственного санитарно - эпидемио- логического надзора. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, под- земного складирования твердых отходов и разработки недр земли. Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удо- брений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов до- пускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использо- вании защищенных подземных вод, при условии выполнения спе- циальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загряз- нения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. 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; другие мероприятия, предусмотренные СанПиН 2.1.4.1110-02.	