



**Правила землепользования и застройки  
Лозовского сельского поселения  
муниципального района «Ровеньский район»  
Белгородской области**

**ЧАСТЬ I.  
ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И  
ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА**

Белгород 2020 г.



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Факел-1»**

308036 Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, ул. Губкина, 48а, оф. 51,  
Тел.: 8 (951) 141 68 00, e-mail: [89524258412@mail.ru](mailto:89524258412@mail.ru) ОГРН 1023100511873 ИНН / КПП 3102006222 / 312301001

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 14.02.2014 г. № 0057/5-2014-3102006222-П-2, выдано НП «Белгородское сообщество проектных организаций»

Заказчик:  
Администрация Лозовского сельского поселения  
муниципального района «Ровеньский район»  
Белгородской области

Муниципальный контракт:  
№2016-04-ПР от 12.05.2016 г.



**Правила землепользования и застройки  
Лозовского сельского поселения  
муниципального района «Ровеньский район»  
Белгородской области**

Директор ООО «Факел-1»,  
Главный архитектор проекта

Полозов Е.С.

Главный инженер проекта

Скляр Ю.А.

Белгород 2020 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

### ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА

#### Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ПРИМЕНЕНИЮ ПРАВИЛ

- Статья 1 Основные понятия, используемые в Правилах.
- Статья 2 Основания введения, назначение и состав Правил.
- Статья 3 Территориальные зоны, градостроительные регламенты и их применение.
- Статья 4 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

#### Глава II. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

- Статья 5 Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.
- Статья 6 Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.

#### Глава III. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

- Статья 7 Общие положения.
- Статья 8 Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности.
- Статья 9 Комиссия по землепользованию и застройке.
- Статья 10 Предоставление земельных участков.
- Статья 11 Выдача разрешения на строительство.
- Статья 12 Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
- Статья 13 Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

#### Глава IV. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

- Статья 14 Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.
- Статья 15 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

#### Глава V. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

- Статья 16 Общие положения о планировке территории.
- Статья 17 Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории.
- Статья 18 Проекты межевания территорий.
- Статья 19 Градостроительные планы земельных участков.

#### Глава VI. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

- Статья 20 Общие положения об организации и проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки
- Статья 21 Организация публичных слушаний.

- Статья 22 Проведение публичных слушаний.
- Статья 23 Утверждение заключения о результатах публичных слушаний и оформление публичных слушаний.
- Статья 24 Особенности проведения публичных слушаний по проекту Генерального плана Поселения, внесения изменений в Генеральный план Поселения.
- Статья 25 Особенности проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Поселения, проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки Поселения.

#### Глава VII. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

- Статья 26 Основания и право инициативы внесения изменений в Правила.
- Статья 27 Порядок рассмотрения предложений и инициатив по внесению изменений в Правила.
- Статья 28 Подготовка проекта о внесении изменений в Правила и утверждение Правил.

#### Глава VIII. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

- Статья 29 Общие положения о землях публичного использования.
- Статья 30 Установление и изменение границ земель публичного использования.
- Статья 31 Использование земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.
- Статья 32 Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.
- Статья 33 Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.
- Статья 34 Условия установления публичных сервитутов.
- Статья 35 Благоустройство и озеленение территории.
- Статья 36 Порядок производства работ по прокладке, ремонту подземных инженерных сооружений.
- Статья 37 Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации.
- Статья 38 Строительный контроль и государственный строительный надзор.
- Статья 39 Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль и общественный земельный контроль.
- Статья 40 Ответственность за нарушение Правил.

## ПРЕАМБУЛА

Правила землепользования и застройки Лозовского сельского поселения муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области (далее - Правила) имеют статус нормативного правового акта прямого действия органов местного самоуправления, принятого в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Белгородской области, Уставом и Генеральным планом Лозовского сельского поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Лозовского сельского поселения (далее – Поселение) и муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила являются составной частью системы градостроительных норм и правил, учитывают местную специфику, регламентируют градостроительную и строительную деятельность на местном уровне в пределах территории муниципального образования, устанавливают порядок правового регулирования и развития, использования и организации территории. Основная задача правил землепользования и застройки – создание свода нормативно-правовых актов, регулирующих градостроительные и земельно-имущественные отношения на территории Поселения.

Подготовка проекта Правил осуществлялась в соответствии с требованиями действующих федеральных, региональных и муниципальных правовых актов, а также документов территориального планирования, с учетом результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

Подготовка Правил выполнена с учетом рекомендаций СП 42.133330.2011 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений» и в соответствии с Генеральным планом Поселения, утвержденным Решением Земского собрания Поселения от 12.09.2011 г. №123.

Проект внесения изменений в Правила подготовлен в связи с внесением изменений в законодательство о градостроительной деятельности, регулирующее отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, капитальному ремонту, по эксплуатации зданий, сооружений, в законодательство регулирующее земельные отношения, отношения по использованию и охране недр, водных объектов, лесов, животного мира и иных природных ресурсов, охране окружающей среды, охране особо охраняемых природных территорий и объектов, охране атмосферного воздуха и охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации, а также вступления в силу Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями и дополнениями).

В соответствии со статьей 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации настоящие Правила включают в себя:

- Часть I. Порядок применения Правил и внесения изменений в указанные правила;
- Часть II. Карты градостроительного зонирования;
- Часть III. Градостроительные регламенты.

# ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА

## Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ПРИМЕНЕНИЮ ПРАВИЛ

### Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

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

**Береговая полоса** – полоса земли вдоль береговой линии (границы) водного объекта общего пользования, которой может пользоваться каждый гражданин (без использования механических транспортных средств) для передвижения и пребывания около такого объекта, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств;

**Благоустройство территории** – комплекс предусмотренных правилами благоустройства территории поселения мероприятий по содержанию территории, а также по проектированию и размещению объектов благоустройства, направленных на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, поддержание и улучшение санитарного и эстетического состояния территории;

**Блокированный жилой дом** - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

**Водоохранные зоны** – 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;

**Высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей отметки плоской крыши здания или до наивысшей отметки конька скатной крыши здания, наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе регламента использования территорий применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

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

**Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)** - документ, выдаваемый в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка;

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

ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

**Градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории** - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов;

**Жилой дом** – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

**Жилое помещение** – квартира в многоквартирном или малоэтажном жилом доме, часть квартиры, комната, частный жилой дом (индивидуальный – дом, состоящий из одной квартиры; блокированный – дом, состоящий из двух и более квартир), часть жилого дома – помещения, предназначенные для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений и общежитий, отвечающие требованиям, установленным для жилых помещений государственными нормативами и правилами;

**Заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

**Застройка** – создание путем строительства и (или) реконструкция на земельном участке объекта капитального строительства в соответствии с требованиями о предельных размерах и параметрах объекта, установленными действующим законодательством;

**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", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", 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;

**Землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;

**Землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

**Зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, защитные зоны объектов культурного наследия,

водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

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

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

**Информационная система обеспечения градостроительной деятельности** – организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;

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

**Карты градостроительного зонирования** – карты в составе Правил землепользования и застройки, на которых отображаются границы территориальных зон, границы зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия;

**Комплексная малоэтажная застройка** – застройка малоэтажными жилыми домами и объектами социальной сферы, обеспеченная подъездными дорогами, сетями водоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения (в районах, обеспеченных газоснабжением) и, в зависимости от местных условий, сетями канализования и теплоснабжения, а также другими объектами инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры в целях обеспечения комфортной среды проживания;

**Красные линии** – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

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

**Линия регулирования застройки** – граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красной линии или от границ земельного участка;

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка** - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

**Машино-место** - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке;

**Муниципальные территории** – земли и природные ресурсы, включая территории общего пользования, находящиеся в управлении и распоряжении органов местного самоуправления (исключая земельные участки, находящиеся в собственности или пожизненном наследуемом владении), незастроенные территории природоохранного,



заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, находящиеся в ведении сельского поселения в пределах поселения, а также земли, переданные в ведение сельского поселения, за ее пределами;

**Многоквартирный жилой дом** – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный жилой дом содержит в себе элементы общего имущества собственников жилых помещений в соответствии с жилищным законодательством;

**Объект индивидуального жилищного строительства** - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

**Объект культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия)** - объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры;

**Объекты инженерно-технического обеспечения** – объекты, используемые в процессе электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, объекты связи, телевидения, радиовещания, информатики (включая линейно-кабельные сооружения и воздушные линии связи, станции и антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи (за исключением размещенных на крышах зданий));

**Объекты федерального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации в указанных в части 1 статьи 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяются Президентом Российской Федерации;

**Объекты регионального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения в указанных в части 3 статьи 14

Градостроительного кодекса Российской Федерации областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации;

**Объекты местного значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, определяются законом субъекта Российской Федерации;

**Огородный земельный участок** – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

**Ограничения (обременения)** – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности, либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

**Парковка (парковочное место)** - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка;

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с регламентом использования территорий;

**Придомовая территория** – определенный участок земли, на котором расположен дом (жилой многоквартирный), границы и размер которого определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности и который предназначен для организации мест отдыха, детских, физкультурных и хозяйственных площадок, зеленых насаждений, создания пешеходных дорожек, проездов и мест стоянки автомобильного транспорта у данного дома.

**Прилегающая территория** – часть территории общего пользования, прилегающая к земельному участку, находящемуся в собственности, землепользовании, землевладении или в аренде граждан и юридических лиц;

**Приусадебный участок** – земельный участок, который используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов;

**Проезжая часть** – основной элемент дороги, предназначенный для непосредственного движения транспортных средств;

**Проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде чертежей (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические,

конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

**Публичный сервитут** устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний;

**Публичные слушания** – форма реализации права местного населения муниципального образования на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления посредством проведения собрания для публичного обсуждения проектов муниципальных правовых актов и принятия решений по общественно значимым вопросам местного значения;

**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

**Разрешение на строительство** представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

**Резервные территории** – участки территории муниципального образования, которые могут служить в качестве резерва для размещения перспективной застройки;

**Реконструкция** – 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;

**Ремонт текущий** – ремонт (ремонтно-строительные работы) объекта с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей;

**Садовый земельный участок** – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

**Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан** (садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое товарищество, садоводческий, огороднический или дачный потребительский кооператив, садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое партнерство) –

некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства (далее – садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение);

**Санитарно-защитная зона** – территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения;

**Сервитут** – особый вид ограниченного вещного права, заключающийся в праве пользоваться (в установленных пределах) чужим земельным участком, зданием, сооружением и другим недвижимым имуществом;

**Система коммунальной инфраструктуры** - комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для обработки, утилизации, обезвреживания, захоронения твердых коммунальных отходов;

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

**Территория объекта культурного наследия** - территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии с требованиями федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

**Территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**Территории общего пользования** – не подлежащие приватизации территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, территории объектов культурного наследия и т.д.), границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

**Технические регламенты** - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, указами Президента Российской Федерации или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании;

**Технические условия** – условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

**Улично-дорожная сеть** - система взаимосвязанных территориальных линейных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров) и территорий транспортных сооружений (развязок, тоннелей и т.д.), являющихся территориями общего пользования;

**Частный сервитут** – сервитут (право ограниченного пользования), устанавливаемый в отношении земельного участка или иного объекта недвижимости соглашением между лицом, требующим установления сервитута и в его интересах (собственником земельного участка,

обладателем права постоянного (бессрочного) пользования, обладателем права пожизненного наследуемого владения на земельный участок, собственником иного объекта недвижимости), и собственником другого земельного участка или собственником иного объекта недвижимости;

**Элемент планировочной структуры** - часть территории поселения (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

**Этаж** - пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

**Этажность здания** - количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра).

Иные понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в тех же значениях, что и в нормативных правовых актах Российской Федерации, Белгородской области, муниципальных правовых актах муниципального района «Ровеньский район» и Поселения.

## **Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.**

1. Настоящие Правила это документ градостроительного зонирования, определяющий порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила, а также устанавливающий карты градостроительного зонирования территории Поселения с отображением границ территориальных зон, в том числе зон с особыми условиями использования и границ территорий объектов культурного наследия, устанавливающий градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующих территориальных зон.

2. Настоящие Правила включают в себя 3 части:

- 1) порядок применения Правил и внесения в них изменений с положениями:
  - о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления,
  - об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами,
  - о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления,
  - о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки,
  - о внесении изменений в Правила землепользования и застройки,
  - о регулировании иных вопросов землепользования и застройки;
- 2) карты градостроительного зонирования территории Поселения, с установлением и отображением границ территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия и иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3) градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующих территориальных зон, с указанием:

- видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития Поселения на основе градостроительного зонирования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, а также недопущения негативного воздействия на жизнедеятельность населения;
- 2) создания условий для планировки территорий Поселения;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки на территории Поселения;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с регламентами использования территорий;

5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития Поселения, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в случаях, установленных законодательством о градостроительной деятельности;

6) обеспечение контроля соблюдения прав граждан и юридических лиц.

**4. Настоящие Правила регламентируют правоотношения по:**

1) градостроительному зонированию территории Поселения с установлением территориальных зон и градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальных зон, подлежащих застройке, а также установлению правил землепользования для территориальных зон, не подлежащих застройке;

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

3) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участию в принятии решений по этим вопросам;

4) обеспечению правовых основ участия граждан и их объединений в градостроительной деятельности, обеспечению свободы такого участия путем регламентации продолжительности публичных слушаний, включения в качестве обязательных приложений к проекту Правил протоколов публичных слушаний и заключений о результатах публичных слушаний;

5) внесению изменений в настоящие Правила.

**5. Настоящие Правила вступают в силу после утверждения их нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления муниципального образования, действуют на всей территории Поселения и обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Поселения.**

### **Статья 3. Территориальные зоны, градостроительные регламенты и их применение.**

**1.** Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, документации по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами регламентов использования территорий, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

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

**2.** Порядок использования земель Поселения определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на картах территориального зонирования Поселения (территориальные зоны), где отображаются границы и кодовые обозначения зон с учетом ограничений в использовании земельных участков, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий.

**3.** Территориальные зоны установлены с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов

существующего и планируемого использования земельных участков;

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом Поселения, схемой территориального планирования муниципального района «Ровеньской район» Белгородской области;

- определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории Поселения;

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

**4. Границы территориальных зон установлены по:**

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам населенных пунктов в пределах границ Поселения;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

**5. В результате градостроительного зонирования настоящими Правилами определены жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения. Для каждой из территориальных зон Правилами установлен регламент использования территории (Часть III настоящих Правил).**

**6. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:**

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

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

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

4) видов территориальных зон;

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

**7. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.**

**8. Градостроительные регламенты в настоящих Правилах устанавливают в пределах границ соответствующей территориальной зоны:**

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**9. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства установлены в настоящих Правилах следующих видов:**

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, являющиеся обязательными применительно к каждой

территориальной зоне, в отношении которой установлен градостроительный регламент;

- условно разрешенные виды использования, применяемые при условии предоставления разрешения на такой вид использования в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

**10.** Виды разрешенного использования земельных участков приняты в соответствии с приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

**11.** 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.

**12.** Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

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

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

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

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

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования.

**13.** 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 территорий 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) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

**14.** Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

**15.** Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

**16.** Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного



использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют установленному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

**17.** В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.

**18.** Реконструкция указанных в части 16 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. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

#### **Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.**

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

**2.** Администрация Поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- размещения на официальном сайте администрации Поселения в информационно-коммуникационной сети «Интернет» (<http://www.rovenkiadm.ru/poseleniya/lozovoe>);

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте (включая входящие в их состав графические и текстовые материалы) в администрации Поселения.

**3.** Администрация муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- опубликования в порядке, предусмотренном Уставом муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной информации и размещается на официальном сайте муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области в сети Интернет (<http://www.rovenkiadm.ru>);

- предоставления сведений, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, за исключением сведений, отнесенных в соответствии с федеральными законами к категории ограниченного доступа. Данные материалы предоставляются вышеуказанным лицам по письменному запросу на компенсационной основе. Максимальный размер платы за предоставление указанных сведений и порядок взимания такой платы установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.2006 г. №363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности».

**4.** Настоящие Правила в соответствии со статьей 57.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, после утверждения, в обязательном порядке размещаются в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП) с использованием официального сайта в сети "Интернет" (<http://fgis.economy.gov.ru/fgis>).

**5.** Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, после утверждения, в обязательном порядке направляются для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области, ведение и состав которой определяются в

соответствии с действующим законодательством и осуществляются администрацией муниципального района.

## **Глава II. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты Поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид (виды) использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (Часть III настоящих Правил);

2) имеют вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота (этажность) построек, максимальный процент застройки) значений применительно к соответствующим зонам.

4. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским, земельным, и административным законодательством.

### **Статья 6. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.**

1. Объекты недвижимости, указанные в части 3 статьи 5 главы II части I настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения несоответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в пунктах 1, 2 части 3 статьи 5 главы II части I настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими

нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 главы II части I настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т. д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

**3.** Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

**4.** Реконструкция указанных в части 1 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. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

## **Глава III. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### **Статья 7. Общие положения.**

**1.** Правила землепользования и застройки Поселения являются документом градостроительного зонирования, принятым в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, федеральными и областными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Белгородской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

**2.** Предметом регулирования Правил являются отношения по вопросам землепользования и застройки на территории Поселения, установления границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

### **Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности.**

**1.** К полномочиям органов местного самоуправления Поселения в области градостроительной деятельности согласно статье 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации относятся:

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования Поселения;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования Поселения;
- 3) утверждение правил землепользования и застройки Поселения;
- 4) утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Поселения;
- 6) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 7) проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемых к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиям проектной документации, выдача

рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

8) разработка и утверждение программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Поселения, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры Поселения, программы развития социальной инфраструктуры Поселения.

**2.** В соответствии с пунктом 20 части 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» полномочия органов местного самоуправления Поселения в области градостроительной деятельности осуществляются органами местного самоуправления муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области.

**3.** Органы местного самоуправления Поселения вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области о передаче им осуществления части своих полномочий по решению вопросов местного значения, предусмотренных Федеральным законом от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» за счет межбюджетных трансфертов, предоставляемых из бюджета Поселения в бюджет муниципального района «Ровеньский район» в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации. Порядок заключения соглашений определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

**4.** Органы местного самоуправления муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления Поселения о передаче им осуществления части своих полномочий по решению вопросов местного значения, предусмотренных Федеральным законом от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» за счет межбюджетных трансфертов, предоставляемых из бюджета муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области в бюджет Поселения в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации. Порядок заключения соглашений определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

**5.** Полномочия органов местного самоуправления Поселения, указанные в пунктах 1, 3, 4, 6 части 1 настоящей статьи, на период действия Закона Белгородской области от 21.12.2017 года №223 «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления и органами государственной власти Белгородской области (с изменениями на 26.03.2018 г.)», исполняются органом исполнительной власти Белгородской области, осуществляющим функции проведения единой государственной политики в сфере строительства, градостроительства и архитектуры, транспорта и дорожного комплекса – Департаментом строительства и транспорта Белгородской области.

**6.** В соответствии со статьёй 2 Закона Белгородской области от 21.12.2017 года №223 «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления и органами государственной власти Белгородской области (с изменениями на 26.03.2018 г.)» к полномочиям органа исполнительной власти Белгородской области, осуществляющего функции проведения единой государственной политики в сфере строительства, градостроительства и архитектуры, транспорта и дорожного комплекса – Департамента строительства и транспорта Белгородской области относятся следующие полномочия в сфере градостроительной деятельности:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений, муниципальных районов, городских округов, за исключением полномочий, предусмотренных частями 9 и 12 статьи 21, частями 2, 12 и 20 статьи 24, частями 9 и 12 статьи 25, статьёй 28 [Градостроительного кодекса Российской Федерации](#);

2) утверждение правил землепользования и застройки поселений, городских округов;

3) утверждение документации по планировке территории поселений, муниципальных районов, городских округов в случаях, предусмотренных частями 4, 4.1, 5, 5.1 статьи 45 [Градостроительного кодекса Российской Федерации](#);

- 4) принятие решений о развитии застроенных территорий поселений, городских округов;
- 5) принятие решений о комплексном развитии территории поселений, городских округов по инициативе органа местного самоуправления;
- 6) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства поселений, городских округов или об отказе в предоставлении таких разрешений;
- 7) принятие решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства поселений, городских округов или об отказе в предоставлении таких разрешений.

## **Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке.**

1. В соответствии со статьями 31, 33, 39, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области постановлением администрации Ровеньского района утверждены состав и положение о Комиссии по правилам землепользования и застройки сельских поселений при администрации Ровеньского района, определяющее компетенцию и порядок её деятельности (далее по тексту - Комиссия).

2. Комиссия является постоянно действующим коллегиальным органом.

3. В соответствии с нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации в компетенцию Комиссии входит:

- 1) Организация и проведение в установленном порядке публичных слушаний по:
  - проектам генеральных планов сельских поселений, входящих в состав муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области и изменений в них;
  - проектам правил землепользования и застройки сельских поселений, входящих в состав муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области (далее - правила) и изменений в них;
  - документам территориального планирования муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области;
  - проектам планировки территорий и проектам межевания территорий;
  - вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
  - вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2) Участие в проведении публичных слушаний по проектам планировки территории, включая проекты планировки территорий, предусматривающие размещение линейных объектов.

3) Подготовка рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении указанного разрешения.

4) Подготовка рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5) Досудебное рассмотрение конфликтных ситуаций и разрешение споров, возникающих при осуществлении градостроительной деятельности.

4. Для обеспечения возложенных на нее задач Комиссия осуществляет следующие функции:

- 1) в отношении проектов Генеральных планов и изменений в них, проектов Правил и изменений в них:
  - обеспечивает рассмотрение проектов предложений о внесении изменений в Генеральный план, Правила, на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;
  - организует и проводит публичные слушания;
  - подготавливает протокол и заключение о результатах публичных слушаний;

- организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением правил.

2) в отношении проектов планировки территории, включая проекты планировки территорий, предусматривающие размещение линейных объектов в случаях, предусмотренных Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации, при подготовке проектов межевания территории:

- организует и проводит публичные слушания;
- подготавливает протокол и заключение о результатах публичных слушаний по проектам планировки территории, проектов межевания территории;
- подготавливает проекты нормативных правовых актов об утверждении проектов межевания, проектов планировки территории.

3) по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- рассматривает заявления заинтересованных лиц о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

- организует и проводит публичные слушания;
- подготавливает протокол и заключение о результатах публичных слушаний;
- подготавливает на основании заключения о результатах публичных слушаний о предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении, проекты нормативных правовых актов для утверждения.

4) по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- рассматривает заявления заинтересованных лиц о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- организует и проводит публичные слушания;
- подготавливает протокол и заключение о результатах публичных слушаний;
- подготавливает на основании заключения о результатах публичных слушаний проекты нормативных правовых актов о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении указанного разрешения.

5) осуществляет досудебное рассмотрение конфликтных ситуаций и споров, в случае поступления жалоб от жителей поселений, их объединений, правообладателей земельных участков, объектов капитального строительства, жилых и нежилых помещений, а также лиц, чьи права и законные интересы могут быть нарушены.

**5. Комиссия имеет право:**

- приглашать на заседания Комиссии представителей органов местного самоуправления городского, сельских поселений Ровеньского района, исполнительной власти Белгородской области, юридических и физических лиц по вопросам, относящимся к их компетенции;

- включать в состав Комиссии представителей органов местного самоуправления городского, сельских поселений Ровеньского района, исполнительной власти Белгородской области;

- создавать при Комиссии совещательные, консультативные и иные органы (советы, рабочие группы) для подготовки материалов по вопросам, рассматриваемым на заседаниях Комиссии;

- привлекать в установленном порядке к работе независимых экспертов.

**6. В состав Комиссии входят:** председатель комиссии, заместитель председателя комиссии, секретарь комиссии и члены комиссии.

Персональный состав Комиссии утверждается постановлением администрации Ровеньского района.

**7. Председатель Комиссии возглавляет и координирует работу Комиссии, а также осуществляет следующие полномочия:**

- подписывает заключение и протокол о результатах публичных слушаний;

- ведет заседания Комиссии;
- подписывает протокол заседания Комиссии и заключение Комиссии;
- снимает с обсуждения вопросы, не касающиеся повестки дня заседания Комиссии, а также замечания, предложения и дополнения, с которыми не ознакомлены члены Комиссии;
- дает поручения членам Комиссии для доработки (подготовки) документов (материалов);
- привлекает в установленном порядке экспертов для разъяснения вопросов, рассматриваемых на заседаниях Комиссии и подготовки материалов.
- оформляет протокол и заключение о результатах публичных слушаний.

Члены Комиссии осуществляют следующие полномочия:

- лично участвуют в обсуждении и голосовании рассматриваемых вопросов на заседаниях Комиссии без права замены;
- высказывают замечания, предложения и дополнения по вопросам, рассматриваемым на заседаниях Комиссии, в письменном или устном виде;
- высказывают особое мнение по вопросам, рассматриваемым на заседаниях Комиссии, с обязательным внесением его в протокол заседания;
- по поручению председательствующего на заседании Комиссии готовят заключения по вопросам, находящимся в компетенции Комиссии.

Секретарь Комиссии осуществляет следующие полномочия:

- формирует повестку заседания Комиссии по поручению председателя Комиссии (с учетом предложений, рекомендаций и заключений рабочих групп);
- обеспечивает членов Комиссии рабочими документами и материалами по обсуждаемым вопросам;
- информирует членов Комиссии о повестке заседания за 3 дня до его проведения;
- оформляет протокол заседания Комиссии, заключение Комиссии;

**8.** Заседание Комиссии является правомочным при участии в нем более половины членов Комиссии.

Периодичность проведения заседаний Комиссии определяется председателем Комиссии, но не реже 1 раза в квартал.

Заседания Комиссии ведет председатель Комиссии.

Подготовку заседаний Комиссии обеспечивает секретарь Комиссии.

Повестка дня заседания Комиссии формируется секретарем на основании заявлений (предложений), поступивших в Комиссию, и предложений членов Комиссии.

Повестка дня заседания Комиссии должна содержать перечень вопросов, подлежащих рассмотрению, время и место проведения заседания. К повестке дня заседания Комиссии прилагаются проекты документов и материалы, подлежащие рассмотрению.

Повестка дня заседания Комиссии рассылается членам Комиссии не позднее, чем за 3 рабочих дня до дня заседания Комиссии.

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Итоги каждого заседания Комиссии в трехдневный срок оформляются протоколом, который подписывается председателем Комиссии и секретарем Комиссии.

## **Статья 10. Предоставление земельных участков.**

**1.** Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется в соответствии со статьями 39.1 - 39.22 Земельного кодекса Российской Федерации.

**2.** Порядок и стандарт исполнения муниципальных услуг по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности и расположенных на территории Поселения, определяется административными регламентами утвержденными исполнительно-распорядительным органом муниципального образования.

## **Статья 11. Выдача разрешения на строительство.**

1. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

2. До начала строительства, реконструкции застройщик обязан получить разрешение на строительство, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации

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

4. Порядок и стандарт исполнения муниципальных услуг по подготовке и выдаче разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также продления срока действия разрешения на строительство на территории Поселения, определяется административными регламентами утвержденными исполнительно-распорядительным органом муниципального образования.

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

6. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества;

1.1) строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

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

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

4.2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр;

4.3) строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 0,6 мегапаскаля включительно;

4.4) размещения антенных опор (мачт и башен) высотой до 50 метров, предназначенных для размещения средств связи;

5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

7. Порядок уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома определен статьей 51.1 Градостроительного кодекса РФ.

## **Статья 12. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.**

1. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное лицо обязан получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, которое выдается в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.



2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет оконченного строительством объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета объекта капитального строительства.

3. Запрещается эксплуатация объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, за исключением случаев, если для осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство.

4. Порядок и стандарт исполнения муниципальной услуги по подготовке и выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на территории Поселения определяется административным регламентом утвержденным исполнительно-распорядительным органом муниципального образования.

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

6. Порядок уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома определен ч. 16 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ.

### **Статья 13. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

1. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры 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.

1.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства заинтересованным лицом направляется в Комиссию.

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит обсуждению на публичных слушаниях, за исключением случая, указанного в части 1.1. настоящей статьи.

3. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

4. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний участников публичных слушаний устанавливаются Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области, решением Муниципального совета Ровеньского района от 26.08.2009 г. №227 «О правилах организации и проведения публичных слушаний в муниципальном районе «Ровеньский район» Белгородской области», положением о Комиссии и другими нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления.

5. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**6.** Порядок и стандарт исполнения муниципальной услуги по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определяется административным регламентом утвержденным исполнительно-распорядительным органом муниципального образования.

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

## **Глава IV. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

### **Статья 14. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.**

1. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Поселения (далее - Порядок) разработан в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в целях упорядочения правоотношений по изменению вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства.

2. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства в настоящих Правилах устанавливается следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования, обязательно устанавливаемые применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент;

2) условно разрешенные виды использования;

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

3. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

4. Положение не распространяется на решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

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

6. 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.

7. 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.

8. Не допускается внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка.

## **Статья 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.**

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, подавшие заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства.

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

3. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

- 1) на соответствующую территорию распространяются настоящие Правила;
- 2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе регламента использования территорий установлен условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, который запрашивается заявителем.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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

6. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний участников публичных слушаний устанавливаются Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области, решением Муниципального совета Ровеньского района от 26.08.2009 г. №227 «О правилах организации и проведения публичных слушаний в муниципальном районе «Ровеньский район» Белгородской области», положением о Комиссии и другими нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления.

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Порядок и стандарт исполнения муниципальной услуги по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, определяется административными регламентами утвержденными исполнительно-распорядительным органом муниципального образования.

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

## **Глава V. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### **Статья 16. Общие положения о планировке территории.**

Подготовка документации по планировке территории Поселения осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной

структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

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

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

При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории и проектов межевания территории.

## **Статья 17. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории.**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории Поселения, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается органом местного самоуправления муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области по его инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принятие органом местного самоуправления муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области решения о подготовке документации по планировке территории не требуется и в таких случаях подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, предусмотренном Уставом муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области в районной массовой газете «Ровеньская Нива» и размещается на официальном сайте муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области в сети Интернет (<http://www.rovenkiadm.ru>).

3. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается органами местного самоуправления муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, за исключением подготовки проекта планировки и проекта межевания территории в отношении территорий, указанных в части 5.1 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

5. Уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района «Ровеньский район» осуществляет проверку документации по планировке территории на

соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний участников публичных слушаний Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области, решением Муниципального совета Ровеньского района от 26.08.2009 г. №227 «О правилах организации и проведения публичных слушаний в муниципальном районе «Ровеньский район» Белгородской области», положением о Комиссии и другими нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления с учетом положений статей 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, предусмотренном Уставом муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области в районной массовой газете «Ровеньская Нива» и размещается на официальном сайте муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области в сети Интернет (<http://www.rovenkiadm.ru>).

8. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Белгородской области, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

## **Статья 18. Проекты межевания территорий.**

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

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

5. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в соответствии с таким проектом межевания должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

6. Состав проекта межевания определен ст. 43 Градостроительного кодекса РФ.

7. Проект межевания территории, предназначенный для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются границы существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков, в том числе предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, для размещения таких объектов.

## **Статья 19. Градостроительные планы земельных участков.**

1. Градостроительный план земельного участка выдаётся в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;

2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии);

3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утверждённым проектом планировки территории (при его наличии);

4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

5) об основных, условно разрешённых и вспомогательных видах разрешённого использования земельного участка, установленных в части II настоящих Правил;

6) о предельных параметрах разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается, за исключением случая, предусмотренного пунктом 8 части 3 настоящей статьи;

8) о предельных параметрах разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории;

9) о расчётных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчётных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

10) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;

11) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;

12) о границах зон действия публичных сервитутов;

13) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;

14) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;

15) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;

16) о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определённых с учётом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры сельского поселения;

17) о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;

18) о красных линиях.

**4.** В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

**5.** Подготовку градостроительных планов земельного участка осуществляет уполномоченный орган администрации муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области.

**6.** В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

**7.** Орган местного самоуправления в течение двадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в части 6 настоящей статьи, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдаёт его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдаётся заявителю без взимания платы.

**8.** При подготовке градостроительного плана земельного участка уполномоченный орган администрации муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области в течение семи дней с даты получения заявления о выдаче такого документа направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанные технические условия подлежат представлению в орган местного самоуправления в течении 14 дней.

**9.** В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

**10.** Форма градостроительного плана земельного участка, порядок её заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

**11.** Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трёх лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

## **Глава VI. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**



## **Статья 20. Общие положения об организации и проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.**

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в Поселении проводятся в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области, решением Муниципального совета Ровеньского района от 26.08.2009 г. №227 «О правилах организации и проведения публичных слушаний в муниципальном районе «Ровеньский район» Белгородской области» и иными нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

2. В соответствии со статьей 44 Устава муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области на общественные обсуждения или публичные слушания должны выноситься: проекты планов и программ развития муниципального района, проекты правил землепользования и застройки, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, а также вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки.

3. Общественные обсуждения или публичные слушания могут проводиться по инициативе населения Ровеньского района, Муниципального совета Ровеньского района, председателя Муниципального совета Ровеньского района.

4. Общественные обсуждения или публичные слушания, проводимые по инициативе населения или Муниципального совета, назначаются Муниципальным советом, а по инициативе председателя Муниципального совета - самим председателем.

Указанные решения подлежат опубликованию в порядке, предусмотренном Уставом муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области в районной массовой газете «Ровеньская Нива».

5. В случае назначения общественных обсуждений или публичных слушаний председателем Муниципального совета председатель Муниципального совета издает распоряжение о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту муниципального правового акта.

В случае назначения публичных слушаний Муниципальным советом Муниципальный совет принимает соответствующее решение о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний в порядке, предусмотренном его регламентом.

6. Решение Муниципального совета или распоряжение председателя Муниципального совета о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний принимается не менее чем за 15 дней до их проведения и не менее чем за 10 дней до проведения общественных обсуждений или публичных слушаний с целью заблаговременного ознакомления с рассматриваемым проектом, подлежит опубликованию в порядке, предусмотренном Уставом муниципального района "Ровеньский район" Белгородской области.

7. Распоряжение председателя Муниципального совета либо решение Муниципального совета о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний должно содержать:

- указание на место проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;
- указание на дату их проведения, время их начала;
- порядок ознакомления с проектом муниципального правового акта;
- назначение председательствующего на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;
- состав рабочей группы по организации и проведению общественных обсуждений или публичных слушаний.

## **Статья 21. Организация публичных слушаний.**

1. После принятия распоряжения председателя Муниципального совета, решения Муниципального совета о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний

рабочей группой по организации и проведению общественных обсуждений или публичных слушаний (далее - рабочая группа) должны быть созданы необходимые условия для проведения обсуждений или слушаний.

2. После принятия распоряжения председателя Муниципального совета, решения Муниципального совета о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний и не позднее чем за три дня до их проведения граждане и организации, расположенные на территории Ровеньского района, вправе в письменном виде представить в рабочую группу замечания и предложения по проекту муниципального правового акта, который вынесен на общественные обсуждения или публичные слушания, и (или) заявить о своем намерении участвовать в общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

3. Не позднее чем за два дня до проведения публичных слушаний рабочая группа направляет приглашения об участии в них членам Муниципального совета, главе администрации Ровеньского района, главам администраций городского и сельских поселений, расположенных на территории Ровеньского района, инициаторам принятия муниципального правового акта, который вынесен на общественные обсуждения или публичные слушания, а также всем гражданам и организациям, представившим предложения и замечания по проекту этого акта и (или) заявления о намерении участвовать в общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Приглашения об участии в общественных обсуждениях или публичных слушаниях могут быть направлены и иным гражданам, и организациям по собственной инициативе членов рабочей группы или по указанию председателя Муниципального совета.

4. По результатам учета поступивших замечаний и предложений по проекту муниципального правового акта, который вынесен на общественные обсуждения или публичные слушания, заявлений о намерении участвовать в общественных обсуждениях или публичных слушаниях рабочая группа составляет примерный порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, а также проект заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, и не позднее чем за один день до их проведения представляет указанные документы председательствующему на обсуждениях или слушаниях.

## **Статья 22. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний.**

1. Регистрация участников общественных обсуждений или публичных слушаний начинается не менее чем за тридцать минут до начала их проведения. Регистрация осуществляется членами рабочей группы. При регистрации участники общественных обсуждений или публичных слушаний знакомятся с проектом заключения о результатах публичных слушаний, подготовленным рабочей группой.

2. Общественные обсуждения или публичные слушания открываются председательствующим на обсуждениях или слушаниях, который докладывает участникам общественных обсуждений или публичных слушаний о повестке дня, оглашает сведения о явившихся на обсуждения или слушания.

3. После доклада, председательствующего слово предоставляется одному из инициаторов принятия муниципального правового акта, вынесенного на публичные слушания, который знакомит собравшихся с концепцией проекта этого акта и обосновывает необходимость его принятия. Собравшиеся вправе задать вопросы инициатору после окончания его выступления.

При неявке инициаторов принятия муниципального правового акта на общественные обсуждения или публичные слушания председательствующий лично знакомит собравшихся с концепцией проекта этого акта.

4. После ознакомления собравшихся с концепцией проекта муниципального правового акта председательствующий предлагает им записываться для участия в прениях. Список участников прений составляется членами рабочей группы непосредственно после ознакомления присутствующих с концепцией проекта муниципального правового акта на основании их устных заявлений. В прениях вправе участвовать любое лицо, приглашенное для участия в общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

5. После составления списка участников прений председательствующий открывает

прения.

Слово для участия в прениях предоставляется председательствующим на общественных обсуждениях или публичных слушаниях на основании списка участников прений. Для выступления в прениях отводится не более десяти минут. В случае нарушения регламента общественных обсуждений или публичных слушаний председательствующий вправе прервать и предупредить выступающего, при повторном нарушении - лишить его слова. Никто не вправе выступать в прениях без разрешения председательствующего.

6. После двух часов прений председательствующим может быть объявлен перерыв для отдыха и питания. В случае если прения не закончились до 18.00 часов, проведение общественных обсуждений или публичных слушаний может быть перенесено на другой день.

7. Прения заканчиваются после исчерпания списка участников прений. По инициативе председательствующего на рассмотрение собравшихся может быть поставлен вопрос о досрочном прекращении прений. Решение о досрочном прекращении прений считается принятым, если за его принятие проголосовало не менее двух третей зарегистрировавшихся участников общественных обсуждений или публичных слушаний. Лица, не успевшие выступить в прениях, вправе приобщить письменные тексты своих выступлений к протоколу общественных обсуждений или публичных слушаний.

8. После завершения выступлений в прениях заключительное слово предоставляется инициаторам принятия муниципального правового акта, по которому проводятся общественные обсуждения или публичные слушания.

### **Статья 23. Утверждение заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний и их оформление.**

1. После завершения прений председательствующий зачитывает проект заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, подготовленный рабочей группой, и предлагает собравшимся высказать свои замечания и предложения по указанному проекту.

2. При отсутствии замечаний и предложений на голосование ставится предложение об утверждении проекта заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний. Решение об утверждении заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний считается принятым, если за него проголосовало большинство от зарегистрировавшихся участников обсуждений или слушаний.

При наличии замечаний и предложений по проекту заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, подготовленному рабочей группой, на голосование отдельно ставится каждое такое замечание и предложение. После принятия решения по этим замечаниям и предложениям проводится голосование об утверждении заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний считается утвержденным, если за него проголосовало больше половины от зарегистрированных участников общественных обсуждений или публичных слушаний.

Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний с учетом принятых замечаний и предложений дорабатывается рабочей группой в течение одного дня после их окончания.

3. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в районной газете "Ровеньская нива" в течение 5 дней со дня проведения таких обсуждений или слушаний.

4. При голосовании по всем вопросам, возникающим в ходе проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, подсчет голосов осуществляется председательствующим и членами рабочей группы. Голосование осуществляется поднятием руки. В зависимости от количества участников общественных обсуждений или публичных слушаний им могут быть розданы бюллетени для голосования.

5. При проведении общественных обсуждений или публичных слушаний члены рабочей группы ведут протокол публичных слушаний. В протокол вносятся сведения о вопросах, рассматриваемых на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, фамилии выступавших, количественные результаты голосований и принятые решения. К

протоколу приобщаются: список участников общественных обсуждений или публичных слушаний, которым были направлены приглашения, список зарегистрировавшихся участников таких обсуждений или слушаний, список участников прений.

6. Протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и прилагаемые к нему списки подписываются председательствующим на общественных обсуждениях или публичных слушаниях и членами рабочей группы. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подписывается председательствующим на таких обсуждениях или слушаниях.

7. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний и протокол общественных обсуждений или публичных слушаний направляются в Муниципальный совет в течение одного дня после подписания.

#### **Статья 24. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Генерального плана Поселения, внесения изменений в Генеральный план Поселения.**

1. Внесение в Генеральный план Поселения изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, осуществляется без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

2. Общественные обсуждения или публичные слушания проводятся в каждом населенном пункте Поселения. В случае внесения изменений в Генеральный план в отношении части территории Поселения общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории Поселения, в отношении которой осуществлялась подготовка указанных изменений.

3. Общественные обсуждения или протоколы публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний являются обязательным приложением к проекту Генерального плана Поселения.

4. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, если их права и законные интересы нарушаются или могут быть нарушены в результате утверждения Генерального плана, вправе оспорить Генеральный план в судебном порядке.

#### **Статья 25. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Поселения, проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки Поселения.**

1. Глава Поселения при получении от органа местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

2. В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории Поселения общественные обсуждения или публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории Поселения.

3. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент.

### **Глава VII. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

#### **Статья 26. Основания и право инициативы внесения изменений в Правила.**

**1.** Основаниями для рассмотрения главой администрации муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану Поселения, схеме территориального планирования муниципального района «Ровеньский район», возникшее в результате внесения в такую Генеральный план Поселения или схему территориального планирования муниципального района «Ровеньский район» изменений;

1.1) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории;

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

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

**2.** Предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию направляются:

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

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

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

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

**3.** В случае, если Правилами не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса возможность размещения на территории поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района

направляют главе поселения требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

4. В случаях, предусмотренных подпунктами 3 - 5 части 1 настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия направляет главе местной администрации требование об отображении в правилах землепользования и застройки границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

#### **Статья 27. Порядок рассмотрения предложений и инициатив по внесению изменений в Правила.**

1. Рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила производится Комиссией в течение тридцати дней со дня их внесения.

2. По результатам рассмотрения предложения по внесению изменений в Правила Комиссией принимается заключение, содержащее одну из следующих рекомендаций:

1) о принятии предложения по внесению изменений в Правила и о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменения в Правила;

2) об отклонении предложения по внесению изменений в Правила, с указанием причин отклонения.

2.1. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 1 статьи 26 и частью 3 статьи 26 настоящего Порядка, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного частью 2 настоящей статьи заключения комиссии не требуются.

3. Комиссия направляет заключение, предусмотренное частью 2 настоящей статьи, Главе администрации муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области, который в течение тридцати дней со дня получения такого заключения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

4. В указанном в части 3 настоящей статьи решении о подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила устанавливаются:

1) этапы градостроительного зонирования применительно ко всем территориям Поселения либо к различным частям территорий Поселения (в случае подготовки проекта Правил применительно к частям территорий Поселения);

2) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений в Правила;

3) иные положения, касающиеся организации указанных работ.

5. Глава администрации муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области не позднее чем по истечении десяти дней со дня принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в 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 муниципального района «Ровеньский район» в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" <http://www.rovenkiadm.ru>.

**6.** В сообщении о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила указываются:

- 1) состав и порядок деятельности комиссии;
- 2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям Поселения либо применительно к различным частям территорий Поселения (в случае подготовки проекта о внесении изменения в Правила применительно к частям территорий Поселения);
- 3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений в Правила;
- 4) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта о внесении изменений в Правила;
- 5) иные вопросы организации работ.

**7.** В случае, предусмотренном частью 3 статьи 26 настоящего Порядка, глава поселения, глава городского округа обеспечивают внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 4 статьи 22 настоящего Порядка требования.

**8.** Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса РФ, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

**9.** В случае поступления требования, предусмотренного частью 4 статьи 26 настоящего Порядка, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 1 статьи 26 настоящего Порядка оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава местной администрации обязан обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в правила землепользования и застройки в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным частью 4 статьи 26 настоящего Порядка, не требуется.

**10.** Срок уточнения правил землепользования и застройки в соответствии с частью 9 настоящей статьи в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 1

статьи 26 настоящего Порядка оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

## **Статья 28. Подготовка проекта о внесении изменений в Правила и утверждение Правил.**

1. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила главой администрации Ровеньского района утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

2. Орган местного самоуправления муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Поселения, схеме территориального планирования муниципального района «Ровеньский район», схеме территориального планирования Белгородской области, схеме территориального планирования Российской Федерации.

3. По результатам указанной в части 2 настоящей статьи проверки орган местного самоуправления муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области направляет проект о внесении изменений в Правила председателю Муниципального совета Ровеньского района или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 9 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в Комиссию на доработку.

4. Председатель Муниципального совета Ровеньского района при получении от органа местного самоуправления проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

5. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в соответствии с Федеральным [законом](#) от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 28, частями 13 и 14 статьи 31 Градостроительного [кодекса](#) Российской Федерации, [Уставом](#) муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области, решением Муниципального совета Ровеньского района от 26.08.2009 г. №227 «О правилах организации и проведения публичных слушаний в муниципальном районе «Ровеньский район» Белгородской области» и иными нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

6. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

7. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия с учетом результатов публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в такой проект и представляет указанный проект главе администрации Ровеньского района. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

8. Глава администрации Ровеньского района в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в части 15 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Муниципальный совет Ровеньского района или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

9. Муниципальный совет Ровеньского района по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и указанных в части 15 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации обязательных приложений к нему может утвердить Правила или направить проект о внесении изменений в Правила главе администрации Ровеньского района на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

10. Утверждение Правил землепользования и застройки Поселения на период передачи полномочий сроком на 5 лет в соответствии со ст. 2, 4 Закона Белгородской области от 21.12.2017 г. № 223 осуществляет Департамент строительства и транспорта Белгородской



области. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в такой проект и направляет указанный проект в адрес органа исполнительной власти Белгородской области, уполномоченного в сфере регулирования градостроительной деятельности.

**11.** Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" <http://www.rovenkiadm.ru>.

**12.** Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении Правил в судебном порядке.

**13.** Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъекта Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъекта Российской Федерации, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

## **Глава VIII. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 29. Общие положения о землях публичного использования.**

**1.** Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары) и которые могут включаться в состав различных территориальных зон. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

**2.** Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами и не подлежат приватизации.

**3.** В документации по планировке территории существующие, планируемые границы территорий общего пользования обозначаются красными линиями.

### **Статья 30. Установление и изменение границ земель публичного использования.**

**8.** Установление и изменение границ земель публичного использования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

1) красные линии на подлежащих освоению территориях устанавливаются впервые и образуют границы ранее не существовавших территорий общего пользования и одновременно с ними - границы элементов планировочной структуры;

2) изменяются красные линии без установления и (или) изменения границ зон действия публичных сервитутов;

3) изменяются красные линии с установлением и (или) изменением границ зон действия публичных сервитутов;

4) не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

**9.** При установлении и изменении границ земель публичного использования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

1) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;

2) изменения красных линий и последствия такого изменения;

- 3) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;
- 4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в т.ч. для государственных и муниципальных нужд) в пределах элементов планировочной структуры;
- 5) границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

### **Статья 31. Использование земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.**

1. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

2. Использование земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением в соответствии с законодательством.

Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется Земельным кодексом Российской Федерации и лесным законодательством.

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Земельным кодексом Российской Федерации и водным законодательством.

Порядок использования и охраны земель особо охраняемых природных территорий регулируется Земельным кодексом Российской Федерации и законодательством об особо охраняемых природных территориях

Земельные участки, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты подлежат отображению на карте территориального зонирования Поселения.

### **Статья 32. Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.**

1. Порядок изъятия, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, определяется гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования и документация по планировке территории.

3. По результатам принятия решений уполномоченными органами об изъятии земельных участков для государственных нужд или муниципальных нужд орган местного самоуправления, при необходимости, готовит проект о внесении изменений в настоящие Правила.

### **Статья 33. Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.**

1. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных и муниципальных нужд, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов), либо схемы резервирования земель, подготавливаемые в соответствии с федеральным законом, и проекты планировки территории с проектами межевания территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанные документы и документация подготавливаются и утверждаются в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

3. Решение о резервировании земель должно содержать:

- цели и сроки резервирования земель;
- реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;
- ограничение прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;
- сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах зарезервированных земель;
- обоснование наличия государственных или муниципальных нужд;
- схему резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах резервируемых земель;
- сведения о земельных участках, права на которые ограничиваются решением о резервировании земель, в объеме, необходимом для внесения в государственный кадастр недвижимости.

4. Решение о резервировании земель подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

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

- а) по истечении указанного в решении срока резервирования земель;
- б) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;
- в) отмена решения о резервировании;
- г) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных и/или муниципальных нужд;
- д) решение суда, вступившее в законную силу.

### **Статья 34. Условия установления публичных сервитутов.**

1. Глава администрации Поселения вправе принимать правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, предпринимателям, публичных сервитутов, связанных с обеспечением общественных нужд для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Установление публичных сервитутов производится постановлением администрации Поселения об установлении публичного сервитута на основании утвержденного проекта межевания территории – в течение 30 дней со дня его утверждения (внесения в него соответствующих изменений). При этом результаты публичных слушаний по утверждению (внесению изменений) проекта межевания территории признаются результатами общественными слушаний, предусмотренных статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

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

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

6. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законодательством.

7. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

### **Статья 35. Благоустройство и озеленение территории.**

1. Требования к комплексному благоустройству и озеленению территории Поселения урегулированы решением Земского собрания Поселения от 03.09.2014 г. № 121 «Об утверждении Правил благоустройства, озеленения, чистоты и порядка на территории Лозовского сельского поселения».

2. Озеленение - элемент благоустройства и ландшафтной организации территории, обеспечивающий формирование среды муниципального образования с активным использованием растительных компонентов, а также поддержание ранее созданной или изначально существующей природной среды на территории Поселения.

3. Основными типами насаждений и озеленения могут являться: массивы, группы, живые изгороди, газоны, цветники, различные виды посадок (аллейные, рядовые, букетные и др.). В зависимости от выбора типов насаждений определяется объемно-пространственная структура насаждений и обеспечиваются визуальными-композиционные и функциональные связи участков озелененных территорий между собой и с застройкой населенного пункта.

4. На территории Поселения используется, в основном, стационарное озеленение - посадка растений в грунт. Как дополнительное может использоваться мобильное озеленение - посадка растений в специальные передвижные ёмкости (контейнеры, вазоны и т.п.).

5. При проектировании озеленения следует соблюдать минимальные расстояния посадок деревьев и кустарников до инженерных сетей, зданий и сооружений и другие специальные

требования в соответствии с «Правил благоустройства, озеленения, чистоты и порядка на территории Лозовского сельского поселения».

**6.** Проектировать озеленение разных территориальных зон следует в соответствии с регламентами конкретной территориальной зоны.

**7.** Шумозащитные насаждения рекомендуется проектировать в виде однорядных или многорядных рядовых посадок не ниже 7 м, обеспечивая в ряду расстояния между стволами взрослых деревьев 8-10 м (с широкой кроной), 5-6 м (со средней кроной), 3-4 м (с узкой кроной), подкрановое пространство следует заполнять рядами кустарника.

**8.** При озеленении территорий санитарно-защитных зон в условиях повышенного уровня загрязнения воздуха рекомендуется формировать многорядные древесно-кустарниковые посадки: при хорошем режиме проветривания - закрытого типа (смыкание крон), при плохом режиме проветривания - открытого, фильтрующего типа (несмыкание крон).

### **Статья 36. Порядок производства работ по прокладке, ремонту подземных инженерных сооружений.**

**1.** Прокладка и переустройство подземных инженерных сетей и сооружений, выполнение других видов работ, связанных с вскрытием грунта, должны осуществляться по проектам (технологическим, рабочим чертежам, проектам производства работ), согласованным и утвержденным в установленном порядке, при техническом надзоре заказчика и эксплуатирующих организаций и авторском надзоре проектных организаций с соблюдением действующих строительных норм и правил.

**2.** Проекты и рабочая документация на работы, связанные с производством земляных работ, подлежат обязательному согласованию эксплуатирующими организациями с организациями, на земельных участках которых предусматривается производство работ, после чего подлежат согласованию с администрацией Поселения.

**3.** Работы по строительству, переустройству и капитальному ремонту подземных и надземных сооружений, дорожных покрытий на территории Поселения, а также работы по благоустройству территории населенного пункта, связанные с открытым способом перехода улиц и площадей, могут производиться только после оформления разрешения (ордера) на производство работ.

**4.** На основании постановления администрации Поселения готовится и выдается ордер на производство работ. Осуществление контроля за порядком производства работ, производит администрация Поселения.

**5.** Разрешение (ордер) на производство работ выдается организации, на которую возложено выполнение работ, с указанием в ордере сроков выполнения, фамилии и должности лица, ответственного за ведение работ. При получении ордера организация, производящая работы, выдает гарантийное обязательство администрации Поселения по благоустройству территории населенного пункта по установленной форме о восстановлении всех разрытий и элементов благоустройства на месте производства работ. Без получения ордера на производство земляных работ разрытие траншей и вскрытие дорожных покрытий запрещается.

**6.** После окончания производства работ разрешение (ордер) закрывается. О закрытии ордера делается надпись на бланке ордера за подписями представителя заказчика, представителя администрации Поселения о выполнении всех работ по приведению в порядок трассы коммуникации и о принятии на учет контрольной съемки, после чего ордер сдается в администрацию Поселения.

**7.** Ответственность за сохранность существующих инженерных сооружений, имеющих на плановых материалах М 1:500, несет организация, производящая работы, и лицо, ответственное за производство работ. В каждом случае повреждения существующих инженерных сооружений составляется акт при участии представителей заинтересованных сторон. В акте указываются причины повреждения, конкретные виновники, меры и сроки устранения повреждения.

8. Ответственность за механические повреждения подземных инженерных сооружений, отсутствующих на плановых материалах М 1:500, несут руководители предприятий и организаций, осуществляющих их эксплуатацию.

9. При производстве земляных и иных работ не допускается засыпка водоотводных (мелиоративных) канав, ведущих к нарушению сбора и стока поверхностных вод.

**Статья 37. Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации.**

1. Размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов.

2. Схема размещения нестационарных торговых объектов разрабатывается и утверждается органом местного самоуправления, определенным в соответствии с уставом муниципального образования, в порядке, установленном уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

3. Схема размещения нестационарных торговых объектов и вносимые в нее изменения подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, а также размещению на официальных сайтах органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

4. Утверждение схемы размещения нестационарных торговых объектов, а равно как и внесение в нее изменений, не может служить основанием для пересмотра мест размещения нестационарных торговых объектов, строительство, реконструкция или эксплуатация которых были начаты до утверждения указанной схемы.

5. Порядок размещения и использования нестационарных торговых объектов в стационарном торговом объекте, в ином здании, строении, сооружении или на земельном участке, находящихся в частной собственности, устанавливается собственником стационарного торгового объекта, иного здания, строения, сооружения или земельного участка с учетом требований, определенных законодательством Российской Федерации.

6. Установка и эксплуатация рекламных конструкций на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляются на основании договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции в соответствии с Федеральным законом от 13.03.2006 г. № 38-ФЗ "О рекламе".

7. Уполномоченные органы местного самоуправления муниципального района «Ровеньский район» утверждают схему размещения рекламных конструкций на земельных участках независимо от форм собственности, а также на зданиях или ином недвижимом имуществе, находящихся в собственности государственной собственности Белгородской области или муниципальной собственности. Схема размещения рекламных конструкций является документом, определяющим места размещения рекламных конструкций, типы и виды рекламных конструкций, установка которых допускается на данных местах. Схема размещения рекламных конструкций должна соответствовать документам территориального планирования и обеспечивать соблюдение внешнего архитектурного облика сложившейся застройки, градостроительных норм и правил, требований безопасности и содержать карты размещения рекламных конструкций с указанием типов и видов рекламных конструкций, площади информационных полей и технических характеристик рекламных конструкций. Схема размещения рекламных конструкций и вносимые в нее изменения подлежат предварительному согласованию с уполномоченным органом исполнительной власти Белгородской области Российской Федерации в порядке, установленном правительством Белгородской области. Схема размещения рекламных конструкций и вносимые в нее изменения подлежат опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для

официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, и размещению на официальном сайте органа местного самоуправления муниципального района в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" <http://www.rovenkiadm.ru>.

**8.** Установка и эксплуатация рекламной конструкции допускаются при наличии разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции (далее также - разрешение), выдаваемого на основании заявления собственника или иного законного владельца соответствующего недвижимого имущества либо владельца рекламной конструкции органом местного самоуправления муниципального района, на территориях которых предполагается осуществлять установку и эксплуатацию рекламной конструкции.

**9.** Заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящемся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основе торгов (в форме аукциона или конкурса), проводимых органами государственной власти, органами местного самоуправления или уполномоченными ими организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Форма проведения торгов (аукцион или конкурс) устанавливается органами государственной власти или представительными органами муниципальных образований. Торги на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, который находится в государственной собственности, муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена, а также на здании или ином недвижимом имуществе, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, после утверждения схемы размещения рекламных конструкций проводятся органом государственной власти, органом местного самоуправления муниципального района либо уполномоченной ими организацией только в отношении рекламных конструкций, указанных в данных схемах.

**10.** Виды объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, установлены Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 г. №1300 "Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности без предоставления земельных участков и установления сервитутов. Порядок и условия размещения указанных объектов устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

### **Статья 38. Строительный контроль и государственный строительный надзор.**

Порядок проведения строительного контроля определен статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 г. № 468 "О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства".

Порядок осуществления государственного строительного надзора определен статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 г. № 54 "О государственном строительном надзоре в Российской Федерации".

### **Статья 39. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль и общественный земельный контроль.**

**1.** Порядок осуществления государственного земельного надзора определен статьями 71, 71.1, 71.2 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 26.12.2008 г. № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", «Положением о государственном земельном надзоре» утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 02.01.2015 г. № 1 и иными законами и нормативными актами.

**2.** Порядок осуществления муниципального земельного контроля определен статьей 72 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 26.12.2008 г. № 294-ФЗ

"О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", постановлением Правительства Белгородской области от 18.01.2016 г. № 11-пп «Об организации осуществления муниципального земельного контроля и координации взаимодействия при проведении государственного земельного надзора на территории Белгородской области» и иными законами и нормативными актами.

**3.** Порядок осуществления общественного земельного контроля определен статьей 72.1 Земельного кодекса Российской Федерации и иными законами и нормативными актами.

#### **Статья 40. Ответственность за нарушение Правил.**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, предприниматели, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством