|  |  |
| --- | --- |
| Без%20имени-1 | **Общество с ограниченной ответственностью** |
| **«НАДИР+»** |
| **302028, г. Орел,****ул. Октябрьская,****д. 27, лит. "Г",** **тел.: (4862) 63-27-11****факс : (4862) 63-27-11** | **ИНН 5753055311 КПП 575301001 ОГРН 1115753000615****БИК 045402719 к/с 30101810700000000719****р/с 40702810800000000476 в Банке "Церих" (ЗАО) г. Орел****e-mail: nadirplus@gmail.com** |

**ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ХОТЫНЕЦКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ХОТЫНЕЦКОГО РАЙОНА**

**ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Генеральный директор | Торсуков С.C. | Торсуков С.А. |
| Главный архитектор | Родштейн М.В. |  |
| АрхитекторАрхитектор | Короткова Д.А.Кобзева И.А. |  |

Орел, 2014 г

Правила землепользования и застройки городского поселения Хотынец (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, утвержденным Решением Хотынецкого поселкового совета народных депутатов №62-ПС от 27.04.2012 года, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Орловской области, городского поселения Хотынец, Уставом городского поселения, генеральным планом городского поселения, а также с учетом положений, иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского поселения Хотынец.

**Внесение изменений в Правила землепользования и застройки**

После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления городского поселения Хотынец по представлению соответствующих заключений органа Администрации, уполномоченного в области градостроительства, Комиссии могут принимать решения:

1) о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

2) о подготовке новой документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения Главой администрации городского поселения Покровское вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки генеральному плану, возникшее в результате внесения в такой генеральный план изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила в Комиссию направляются федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Орловской области, органами местного самоуправления городского поселения Покровское, физическими и юридическими лица в случаях, предусмотренных статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Глава городского поселения Хотынец с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Разработка проекта изменений Правил землепользования и застройки городского поселения Хотынец Хотынецкого района Орловской области выполнена по заказу администрации городского поселения Хотынец в соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ и инструкцией, утвержденной постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 г. №150 «О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» СНиП 11-04-2003, а также с соблюдением технических условий и требований государственных стандартов соответствующих норм и правил в области градостроительства.

Проект изменений Правил землепользования и застройки городского поселения Хотынец Хотынецкого района Орловской области разрабатывался ООО «НАДИР+» .

Методической основой для разработки Правил землепользования и застройки городского поселения Хотынец приняты:

* Градостроительный кодекс Российской Федерации;
* «Региональные нормативы градостроительного проектирования Орловской области», утверждённые Постановление Администрации Орловской области от 01.08.2011г. №250;
* «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», подготовленные по заказу федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству фондом «институт экономики города», фондом «градостроительные реформы»;
* СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении Градостроительной документации»;
* МДС-30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов»;
* СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планирование и застройка городских и сельских поселений.

**Проект по внесению изменений Правил землепользования и застройки городского поселения Хотынец для рассмотрения на публичных слушаниях**

1. В текстовую часть Правил землепользования и застройки городского поселения Хотынец изменений не вносилось.
2. Внесенные изменения в графическую часть Правил землепользования и застройки городского поселения Хотынец для рассмотрения на публичных слушаниях отображены в **«Карте градостроительного зонирования» и «Карте зон с особыми условиями использования территорий»** городского поселения Хотынец Хотынецкого района Орловской области». В зоне, обозначенной как кирпичных завод под номером 93, с юго-восточной стороны граничащей с зоной сельскохозяйственного использования, выделяются 0,15 га под территориальную зону Ж-1.

*\*См. «Карта градостроительного зонирования» и*

*«Карта зон с особыми условиями использования территорий».*

Приложение

 к решению Хотынецкого поселкового

Совета народных депутатов

 27 апреля 2012г. № 62-ПС

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ГЛАВА I.**Статья 1.Статья 2.Статья 3.Статья 4.Статья 5.**ГЛАВА II.**Статья 6.Статья 7.Статья 8.Статья 9.Статья 10.Статья 11.**ГЛАВА III.**Статья 12.Статья 13.Статья 14.**ГЛАВА IV.**Статья 15.Статья 16.Статья 17.Статья 18.Статья 19.Статья 20.Статья 21.Статья 22.Статья 23.Статья 24.Статья 25.Статья 26.Статья 27.Статья 28.Статья 29.Статья 30.Статья 31.Статья 32.Статья 33.Статья 34.Статья 35.Статья 36.Статья 37.Статья 38.Статья 39.**ГЛАВА V.**Статья 40.Статья 41.Статья 42.Статья 43.Статья 44.Статья 45.Статья 46.Статья 47.Статья 48.**ГЛАВА VI.**Статья 49.Статья 50.Статья 51.Статья 52.Статья 53.**ГЛАВА VII.**Статья 54.Статья 55.Статья 56.Статья 57.Статья 58.Статья 59.Статья 60.Статья 61.Статья 62.**ГЛАВА VIII.**Статья 63.Статья 64.**ГЛАВА IX.**Статья 65.Статья 66.Статья 67.Статья 68.Статья 69.Статья 70.Статья 71.Статья 72.Статья 73.Статья 74.Статья 75.Статья 76.Статья 77.**ГЛАВА X.**Статья 78.Статья 79. | **ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ:****ВВЕДЕНИЕ ………………………………………………..……………………****ЧАСТЬ ПЕРВАЯ:****РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ****ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**Назначение и содержание Правил землепользования и застройки городского поселения Хотынец ..……………………………………………Основные понятия, используемые в Правилах …………………….………….Открытость и доступность информации о Правилах …………………………Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории городского поселения Хотынец ….……………………………..Особые положения ………………………………………………………………**УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**Полномочия органов местного самоуправления городского поселения Хотынец в области землепользования и застройки территории……………. Комиссия по землепользованию и застройке на территории городского поселения Хотынец ..……………...……………………………………………Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории городского поселения Хотынец ……………………….....…………………...Права собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на их использование …………………………………….Обязанности собственников земельных участков и иных лиц по использованию земельных участков …………………………………………...Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности ………………………………………………**ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ. ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К ИНЫМ ДОКУМЕНТАМ И РАНЕЕ ВОЗНИКШИМ ПРАВАМ**Порядок внесения изменений и (или) дополнений в Правила …………….…Действие Правил по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории, ранее возникшим правам …………………………...Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам ….**РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**Право собственности на землю ……………………..………………………….Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками ……Право пожизненного наследуемого владения земельными участками …..….Аренда земельных участков ……………………………………………………Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), порядок его установления и прекращения …………………………………….Право безвозмездного срочного пользования земельными участками ……...Основания возникновения прав на землю и документы о правах на земельные участки ………………………………………………………………Ограничения оборотоспособности земельных участков ………………..……Приобретение права собственности на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности …………………………..Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности ………Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства Выбор земельных участков для строительства и принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства ……………………...Нормы предоставления земельных участков ………………………………….Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством …………………………………………………..Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение ………………………………………………….Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения ………………………………….Основания прекращения прав на земельные участки ………………………...Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд ………………………………….Ограничение прав на землю ……………………………………………………Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд …..Способы защиты прав на землю ………………………………………………..Рассмотрение земельных споров ……………………………………………….Платность использования земли ……………………………………………….Муниципальный и общественный контроль …………………………………..Ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель …………………………………………………………………………….**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**Градостроительная документация ……………………………………………...Генеральный план городского поселения ……………………………………..Реализация Генплана городского поселения ………………………………….Общие положения о планировке территории …………………………………Проект планировки территории ………………………………………………..Проекты межевания территорий ……………………………………………….Градостроительный план земельного участка ………………………………...Подготовка и утверждение документации по планировке территории ……..Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства ……………….**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**Территориальные зоны и градостроительные регламенты …………………..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 ……………………….Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства ……………………………………………………………………Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства ……………………………………………………**ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** Подготовка проектной документации …………………………………………Разрешение на строительство ………………………………………………......Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства …………………………………………..Строительный контроль и государственный строительный надзор …………Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию …………………………………Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям и сооружениям Ограждение земельных участков ………………………………………………Порядок производства работ по прокладке и ремонту инженерных сооружений ………………………………………………………………………Размещение временных сооружений …………………………………………..**ЧАСТЬ ВТОРАЯ:** **ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ** **КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**Карта градостроительного зонированиятерритории городского поселения Хотынец………………………………………………………………………..Карты градостроительного зонирования населенных пунктов ………….**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования городского поселения Хотынец и населенных пунктов, где существующее население превышает 100 жителей……………………………………………………………………...........Жилые зоны (ЖЗ) ……………………………………………………………….Общественно-деловые зоны (О) ………………………………………………..Производственные зоны (П) ……………………………………………………Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (Т) ……………………….Зоны сельскохозяйственного использования (СХ) …………...………………Рекреационные зоны (Р) …………………………………………………...……Зоны специального назначения (С) ……………………………………...……..Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия ...Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон ……………….……..Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны водных объектов …………………Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия и их последствий ………………………………………………….Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки. Иные параметры…………… **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки городского поселения Хотынец …….………………………………………….Вступление в силу Правил землепользования и застройки городского поселения Хотынец ..…………………………………………………………….**ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ………...………………….** | **6**781414161718192021212224252526272729313232323436373839404142434344454646464747484848505051525455575859606062646667707171728081747475767880838687889092939596104104**105** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | ВВЕДЕНИЕ |

Правила землепользования и застройки городского поселения Хотынец Хотынецкого района Орловской области (далее – Правила землепользования и застройки, Правила) разработаны в 2011 году ООО «Альянс» г.Пенза.

Правила разработаны на основании положений Конституции Российской Федерации, Градостроительного, Земельного, Водного и Жилищного Кодексов Российской Федерации, Федерального Закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иных федеральных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации, Устава городского поселения Хотынец, нормативных правовых актов Орловской области, Хотынецкого района и городского поселения Хотынец.

Графическая и текстовая часть правил по составу и содержанию соответствует требованиям Градостроительного Кодекса Российской Федерации (№ 190-ФЗ) и технического задания на проектирование и отвечают действующим нормам и правилам.

Все материалы, кроме того, выполнены в электронном виде.

Правила являются муниципальным нормативно-правовым актом и, учитывая местную специфику, регламентируют градостроительную деятельность на территории городского поселения, основные направления и принципы которой определены в рамках реализуемой муниципальной градостроительной политики, формируемой на базе реализации утвержденной градостроительной документации.

Правила действуют на территории городского поселения Хотынец в пределах границ поселения.

Они обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений, в том числе органами государственной власти и местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

|  |  |
| --- | --- |
| **ГЛАВА I.****Статья 1.** | **ЧАСТЬ ПЕРВАЯ: РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ****ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ****Назначение и содержание Правил землепользования и застройки городского поселения Хотынец.** |

1. Правила землепользования и застройки городского поселения Хотынец определяют компетенцию органов местного самоуправления и должностных лиц городского поселения в сфере землепользования и застройки, устанавливают права и обязанности участников отношений по использованию земельных участков, по осуществлению застройки территории городского поселения, порядок предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам, порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

2. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным и Земельным Кодексами Российской Федерации вводят в городском поселении Хотынец систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах поселения на территориальные зоны, с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

3. Целями Правил являются:

|  |  |
| --- | --- |
| ------ | создание условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;создание условий для планировки территории поселения;обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; |

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления городского поселения, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

|  |  |
| --- | --- |
| ------- | предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;организацию и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;разработку, согласование и утверждение проектной документации;выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;подготовку документации по планировке территории;внесение изменений в настоящие Правила. |

5. Настоящие Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории городского поселения.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 2.** | **Основные понятия, используемые в Правилах.** |

Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:

**Акт выбора земельногоучастка** – технический документ о предварительном согласовании государственными органами контроля и надзора, органами местного самоуправления и другими организациями места размещения проектируемого объекта на земельном участке с учетом градостроительных, инженерно-геологических, экологических и других факторов в соответствии с определенными параметрами и функциональным назначением.

**Актприемки выполненных работ** – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора, и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы.

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

**Водоохранная зона -** территория, которая примыкает к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, и на которой 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.  В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**  - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

**Временное сооружение (объект)** – отдельное нежилое здание, строение или сооружение, установка которого не требует производства земляных и строительно-монтажных работ и при перемещении которого не причиняется несоразмерный его назначению ущерб, а также специально возводимое или приспосабливаемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников.

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

**Генеральный планпоселения** – основной документ, регламентирующий территориальное и градостроительное планирование развития территории городского поселения.

**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.

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

**Градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа.

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

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

**Дополнительные градостроительные регламенты** – дополнительные требования и ограничения деятельности на земельных участках по отношению к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и параметрам разрешенного строительства, установленные настоящими Правилами с позиций охраны природной и историко-культурной среды.

**Достопримечательное место** – вид объектов культурного наследия, представляющий собой творения, созданные человеком или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов.

**жилой дом блокированной застройки** – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

**жилой дом:**

**коттеджного типа** – малоэтажный одноквартирный жилой дом;

**усадебного типа** – одноквартирный дом с приквартирным участком, постройками для подсобного хозяйства;

**блокированный** – дом, состоящий из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на свой приквартирный участок;

**многоквартирный** – дом, жилые ячейки (квартиры) которого имеют выход на общие лестничные клетки и на общий для всего дома земельный участок. В многоквартирном доме квартиры объединены вертикальными коммуникационными связями (лестничные клетки, лифты) и горизонтальными коммуникационными связями (коридоры, галереи);

**секционный (секционного типа)**– здание, состоящее из одной или нескольких секций, отделенных друг от друга стенами без проемов, с квартирами одной секции, имеющими выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор.

**жилая застройка:**

**малоэтажная** – жилая застройка этажностью от 2 до 3 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком;

**среднеэтажная** – жилая застройка многоквартирными зданиями этажностью до 4 этажей;

**жилищное строительство индивидуальное** – форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет.

**жилой район** – структурный элемент селитебной территории, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия с радиусом обслуживания не более 1500 м, а также часть объектов поселкового значения; границами, как правило, являются труднопреодолимые естественные;

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

**Заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять 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.

**Земельный участок** - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

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

З**емлевладельцы** - 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 (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Изменение недвижимости** - изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений.

**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.

**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.

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства**, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

**Коэффициент застройки (КЗ)** - отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах).

**Коэффициент плотности застройки или коэффициент строительного использования земельного участка (КПЗ)** - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

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

**Линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений.

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

государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

**Населенный пункт** - часть территории поселения, имеющая сосредоточенную застройку в пределах границ, установленных в соответствии с действующим законодательством, и предназначенная для постоянного или преимущественного проживания и жизнедеятельности населения области. К населенным пунктам на территории городского поселения Орловской области относятся поселки, села, деревни.

**Обладатели сервитута** - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитутом).

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

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

**Объект культурного наследия** – объекты, представляющие собой историко-культурную ценность (памятники истории и культуры) с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, науки и техники, эстетики, этнологии и антропологии, социальной культуры и рекомендуемые для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации.

**Отступления от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

**Подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

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

**Прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

**Проектная документация** – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке.

**Процент застройки участка** - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

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

**Публичный сервитут** - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное Законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

**Разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

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

**Резервирование земельных участков** – ограничение прав собственников, владельцев и пользователей этих земельных участков в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд.

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

**Санитарно-защитная зона** - территория между границами промышленной площадки и территорией жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

**Cобственники земельных участков** - лица, имеющие земельные участки в собственности.

**Строения и сооружения вспомогательного использования** - любые постройки, за исключением основного здания, которые предназначены для обслуживания основного здания либо имеют вспомогательный характер (в том числе дворовые сооружения, бани, сараи, навесы и другие).

**Строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами).

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

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

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

**Технические условия** – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

**Технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом 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).

**Частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, останавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

**Целевое назначение земельных участков** – назначение земельных участков и иных объектов недвижимости, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель, установленных в соответствии с земельным законодательством правовыми актами территориального планирования Российской Федерации, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным генеральным планом поселения.

**Формирование земельного участка** - индивидуализация земельного участка посредством определения:

- его границ (документально и на местности);

- разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен;

- технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 3.** | **Открытость и доступность информации о Правилах.** |

1. Настоящие Правила, градостроительная документация о градостроительном планировании развития территории городского поселения, градостроительная документация о застройке территории поселения являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация городского поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём:

|  |  |
| --- | --- |
| --- | публикации Правил в официальном публикаторе нормативных правовых актов органов местного самоуправления городского поселения; создания условий для ознакомления с Правилами и градостроительной документацией в администрации поселения; обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Предоставление выписок и изготовление копий осуществляется на платной основе. |

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки городского поселения в соответствии с действующим

законодательством Российской Федерации, Орловской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Хотынецкого района и Городского поселения Хотынец.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 4.** | **Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Городского поселения Хотынец.** |

1. Публичные слушания - форма реализации прав жителей Городского поселения Хотынец на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления поселения посредством проведения собрания для публичного обсуждения проектов нормативных правовых актов поселения и других общественно значимых вопросов.

Публичные слушания проводятся по инициативе населения, поселкового Совета народных депутатов, главы городского поселения.

 2. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания проводятся с участием граждан, постоянно проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта правил землепользования и застройки, уполномоченных представителей объединений этих граждан, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией такого проекта.

3. В случае, если внесение изменений в правила землепользования и застройки связаны с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территории. При этом о проведении публичных слушаний извещаются правообладатели зданий, строений, сооружений, распложенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладатели помещений в таком объекте, а также правообладатели объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее, чем через пятнадцать дней со дня принятия решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

 4. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки, состав и порядок деятельности которой утверждается главой поселка Хотынец.

 5. Глава поселка Хотынец при получении от Хотынецкого поселкового Совета народных депутатов проекта правил землепользовании и застройки, прошедшего соответствующую проверку, принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

 6. Данным решением устанавливается дата, время и место проведения публичных слушаний, а также определяется состав участников публичных слушаний, подлежащих оповещению об их проведении.

 7. Решение о проведении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

 8. С момента опубликования решения о проведении публичных слушаний их участники, в том числе лица, указанные в пункте 3 настоящего порядка, считаются оповещенными о времени и месте проведения публичных слушаний.

 9. Продолжительность проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования решения о проведении публичных слушаний.

 10. Прибывшие на публичные слушания участники подлежат регистрации комиссией с указанием места их постоянного проживания на основании паспортных данных.

 11. В месте проведения публичных слушаний для общего обозрения должны демонстрироваться материалы, входящие в проект правил землепользования и застройки.

 12. Председатель комиссии или лицо, им уполномоченное, информирует участников публичных слушаний о содержании проекта правил землепользования и застройки и отвечает на их вопросы.

 13. После получения информации о содержании проекта правил землепользования и застройки и ответов на вопросы любой из участников публичных слушаний вправе высказаться по существу обсуждаемого проекта. Эти суждения заносятся в протокол публичных слушаний.

 Участники публичных слушаний вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся рассматриваемого проекта правил землепользования и застройки, которые включаются в протокол публичных слушаний.

 14. Публичные слушания считаются завершенными после высказывания всеми желающими участниками публичных слушаний своих мнений по существу обсуждаемого проекта.

 15. Участники публичных слушаний не выносят каких-либо решений по существу обсуждаемого проекта и не проводят каких-либо голосований.

 16. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия подготавливает заключение о результатах публичных слушаний, а в случае необходимости обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки, после чего представляет указанный проект главе поселка Хотынец.

17. Обязательным приложением к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

 18. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, не позднее десяти дней со дня проведения публичных слушаний.

 19. Глава поселка Хотынец в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в пункте 17 настоящего порядка обязательных приложений принимает решение:

1) о направлении указанного проекта в Хотынецкий поселковый Совет народных депутатов;

 2) об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

 20. Публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в порядке, установленном для проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки.

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

 22. Финансирование организации и проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением, случаев проведения публичных слушаний по вопросам:

- предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В данном случае расходы несёт застройщик (заявитель);

- установления (прекращения) публичного сервитута. Расходы несет инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

 23.Остальные вопросы о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляются в соответствии с постановлением Хотынецкого поселкового Совета народных депутатов об утверждении Положения « О порядке проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в Городском поселении Хотынец».

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 5.** | **Особые положения.** |

1. До разграничения государственной собственности на землю или принятия соответствующего Федерального закона распоряжение земельными участками на территории Городского поселения Хотынецпроизводится органами местного самоуправления Хотынецкого района или в соответствии с компетенцией администрации Городского поселения Хотынец.

2. Отдельные полномочия по решению вопросов местного значения городского поселения в области градостроительства и земельных отношений по Соглашению между городским поселением и муниципальным районом могут быть переданы органам местного самоуправления муниципального района.

3. Любые действия и бездействие органов и должностных лиц местного самоуправления городского поселения в сфере землепользования и застройки могут быть обжалованы в суде.

|  |  |
| --- | --- |
| **ГЛАВА II.****Статья 6.** | **УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ****Полномочия органов местного самоуправления Городского поселения Хотынец в области землепользования и застройки территории поселения.** |

1. К полномочиям Хотынецкого поселкового Совета народных депутатов в области землепользования и застройкиотносятся:

|  |  |
| --- | --- |
| 1.1.1.2.1.3.1.4.1.5.1.6.1.7. | утверждение Генплана городского поселения, а также внесение изменений в Генплан городского поселения;утверждение Правил землепользования и застройки городского поселения, внесение изменений и (или) дополнений в них;утверждение Положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности;принятие концепций и программ развития городского поселения, нормативных правовых актов в области регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений;назначение местных референдумов по вопросам территориального развития городского поселения;установление земельного налога; иные полномочия, отнесенные к компетенции представительного органа Уставом городского поселения, в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Орловской области. |

 По указанным вопросам Хотынецкийпоселковый Совет народных депутатов принимает решения.

**2. К полномочиям администрации поселка Хотынец** относятся:

|  |  |
| --- | --- |
| 2.1.2.2.2.3.2.4.2.5.2.6.2.7.2.8.2.9.2.10.2.11.2.12.2.13.2.14.2.15.2.16.2.17.2.18.2.19.2.20.2.21.2.22.2.23.2.24. | принятие решения о подготовке проекта Генплана городского поселения, а также о подготовке предложений, о внесении изменений в Генплан городского поселения;принятие решения о разработке проекта Правил землепользования и застройки городского поселения Хотынец;утверждение состава и порядка деятельности (регламента) комиссии по подготовке проекта Генплана городского поселения и Правил землепользования и застройки городского поселения;назначение публичных слушаний, собраний граждан, определение порядка организации и проведения публичных слушаний;принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;принятие решений о развитии застроенных территорий;утверждение порядка подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании предложений органов местного самоуправления поселения;утверждение соглашений о передаче полномочий по решению вопросов местного значения, заключенных с органами местного самоуправления муниципального района;осуществляет правомочия собственника в отношении муниципального имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства;осуществляет в установленном порядке перевод земель (за исключением земель сельскохозяйственного назначения), находящихся в муниципальной собственности, из одной категории в другую в пределах своих полномочий;осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;осуществляет разработку и реализацию местных программ использования и охраны земель;осуществляет муниципальный контроль за использованием земель поселения;осуществляет подготовку проекта Генплана городского поселения, а также подготовку предложений о внесении изменений в Генплан городского поселения;реализует Генплан городского поселения;организует разработку Правил землепользования и застройки поселения;организует разработку местных нормативов градостроительного проектирования;обеспечивает подготовку документации по планировке территории;осуществляет формирование земельных участков;осуществляет выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;осуществляет согласование в случаях, предусмотренных законодательством, проектной документации по объектам жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройству территории поселения;принимает в установленном порядке решения о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения на территории поселения;принимает в установленном порядке решение о переустройстве и (или) перепланировку жилых домов и помещений (квартир) в жилых домах, нежилых зданий и помещений на территории поселения;осуществляет иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации поселка Хотынец Уставом городского поселения Хотынец. |

По указанным вопросам издаются постановления или распоряжения администрации поселка Хотынец.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 7.** | **Комиссия по землепользованию и застройке на территории Городского поселения Хотынец.** |

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройкигородского поселения Хотынец (далее также – Комиссия по землепользованию и застройке, Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом при администрации поселка Хотынец, созданным для подготовки решения вопросов в области землепользования и застройки городского поселения Хотынец.

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Земельным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Орловской области, органов местного самоуправления Хотынецкого района, городского поселения Хотынец.

 3. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) рассмотрение заявок на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

2) рассмотрение заявок на предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

4) подготовка заключений по результатам публичных слушаний;

5) подготовка рекомендаций для принятия главой администрации решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) подготовка заключения о необходимости внесения изменений в Правила;

7) осуществление процедур, по подготовке проекта изменений в Правила, утверждения изменений в Правила;

8) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами и постановлением администрации поселения об утверждении Положения «О комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского поселения Хотынец».

4. В состав Комиссии входят высококвалифицированные специалисты, представители органов местного самоуправления городского поселения Хотынец, депутаты Совета народных депутатов городского поселения Хотынец, представители территориальных органов местного самоуправления поселения; представители общественных организаций, расположенных на территории поселения; представители организаций, осуществляющих на территории поселения хозяйственную деятельность, иные компетентные лица.

В состав Комиссии по согласованию могут входить представители территориальных федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Орловской области, органов местного самоуправления Хотынецкого района, иных органов и организаций.

5. Состав комиссии утверждается постановлением администрации поселка Хотынец поселения.

6. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в порядке публичных слушаний.

7. Периодичность проведения заседаний комиссии определяются председателем комиссии и обуславливаются сроками согласования отдельных документов и решений в области землепользования и застройки.

8. Комиссия имеет право:

|  |  |
| --- | --- |
| -- | запрашивать и получать необходимую информацию и документы по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии;приглашать на заседания Комиссии лиц, чьи интересы затрагивает планируемая градостроительная деятельность. |

9. Заседания комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя.

10. Комиссия правомочна принимать решения, если на ее заседании присутствует не менее половины от установленного числа членов.

11. Решение Комиссии принимается большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии. В случае равенства голосов решающим является голос председательствующего.

12. Итоги каждого заседания оформляются протоколом, который подписывается председателем и секретарем Комиссии.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 8.** | **Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории Городского поселения Хотынец.** |

### 1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

|  |  |
| --- | --- |
| ------ | обращаются в администрацию городского поселения или администрацию района, уполномоченных распоряжаться земельными участками с заявлением о предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков;владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;переоформляют один вид ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе оформляют земельные участки под приватизированными предприятиями, переоформляют право пожизненного наследуемого владения или право постоянного (бессрочного) пользования на право собственности или аренды;возводят строения на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенные на землях общего пользования, не подлежащие приватизации и передаваемые в аренду посредством торгов в форме аукционов или конкурсов;разделяют (размежевывают) территории сложившейся застройки на земельные участки;осуществляют иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке. |

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи действия могут регулироваться иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Городского поселения Хотынец в порядке, установленном действующим законодательством.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 9.** | **Права собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на их использование.** |

1. Собственник земельного участка имеет право:

1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные действующим законодательством.

2. Собственник земельного участка имеет право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование.

3. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков.

4. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором, права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются Гражданским Кодексом Российской Федерации или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 10.** | **Обязанности собственников земельных участков и иных лиц по использованию земельных участков.** |

Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

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

- осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;

- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

- своевременно производить платежи за землю;

- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

- выполнять иные требования, предусмотренные Земельным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 11.** | **Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности.** |

Граждане и юридические лица при осуществлении градостроительной деятельности обязаны:

1) осуществлять градостроительную деятельность в соответствии с градостроительной документацией, Правилами землепользования и застройки;

2) не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры и памятники природы, сельские и природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, владельцев, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;

3) проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительной и проектной документацией, градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными, иными специальными нормативами, условиями использования участков, указанными в договорах аренды;

4) выполнять предписания государственных и муниципальных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства, использования и охраны земель;

5) оказывать содействие должностным лицам, осуществляющим контроль в области градостроительства, использования и охраны земель, при исполнении ими своих обязанностей;

6) предоставлять органам местного самоуправления и организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности,

достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости;

7) исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящими Правилами.

|  |  |
| --- | --- |
| **ГЛАВА III.****Статья 12.** | **ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ ВПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ. ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К ИНЫМ ДОКУМЕНТАМ И РАНЕЕ ВОЗНИКШИМ ПРАВАМ****Порядок внесения изменений и (или) дополнений в Правила.** |

1. Внесение изменений и (или) дополнений в Правила землепользования изастройки городского поселения утверждается решением Хотынецкого поселкового Совета народных депутатов.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса овнесении изменений и (или) дополнений в Правила являются:

|  |  |
| --- | --- |
| -- | несоответствие Правил землепользования изастройки Генплану городского поселения, возникшее врезультате внесения вГенплан городского поселения изменений; поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов. |

3. Предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования изастройки направляются в администрацию городского поселения:

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

2) органами исполнительной власти Орловскойобласти вслучаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района и городского поселения вслучаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения, а также если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования изастройки на соответствующей территории городского поселения;

4) физическими или юридическими лицами в заявительном порядке либо вслучаях, если врезультате применения Правил земельные участки иобъекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков иобъектов капитального строительства, не реализуются права изаконные интересы граждан иих объединений.

4. Постановлением администрации поселка Хотынец утверждается состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского поселения Хотынец.

5. Комиссия втечение тридцати дней со дня поступления предложений овнесении изменений и (или) дополнений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации овнесении всоответствии споступившим предложением изменений и (или) дополнений в Правила землепользования изастройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, инаправляет это заключение Главе поселка Хотынец.

6. Администрация администрации поселка Хотынец сучетом рекомендаций, содержащихся взаключении комиссии по рассмотрению проекта, втечение тридцати дней принимает постановление оподготовке проекта овнесении изменений и (или) дополнений в Правила или об отклонении предложения овнесении изменений и (или) дополнений в Правила суказанием причин отклонения инаправляет копию постановления заявителям.

Постановление оподготовке проекта изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки принимается администрацией поселка Хотынец сустановлением порядка исроков проведения работ по подготовке указанного проекта, срока представления проекта в администрацию поселка Хотынец, иных положений, касающихся организации работ над проектом изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.

7. Администарция поселка Хотынец в течение десяти дней сдаты принятия постановления оподготовке проекта овнесении изменений и (или) дополнений в Правила обеспечивает опубликование (обнародование) сообщения опринятии такого решения в установленном порядке.

В сообщении указываются:

1) состав ипорядок деятельности комиссии по рассмотрению проекта овнесении изменений и (или) дополнений в Правила;

2) порядок исроки проведения работ по подготовке проекта овнесении изменений и (или) дополнений в Правила;

3) порядок направления в комиссию по рассмотрению проекта предложений заинтересованных лиц;

4) иные вопросы организации работ.

8. Администрация поселка Хотынец осуществляетпроверку проекта овнесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования изастройки, представленного комиссией по рассмотрению проекта, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану городского поселения, Схеме территориального планирования Российской Федерации, Схеме территориального планирования Орловской области.

9. По результатам проверки администрация поселка Хотынец направляет проект овнесении изменений и (или) дополнений в Правила главе поселка Хотынец или вслучае обнаружения его несоответствия указанным требованиям идокументам - в комиссию по землепользованию и застройке для рассмотрения вопросов по доработке.

10. Глава поселка Хотынец при получении проекта овнесении изменений и (или) дополнений в Правила принимает решение опроведении публичных слушаний по проекту всрок не позднее, чем через десять дней со дня получения проекта.

11. Публичные слушания по проекту овнесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования изастройки проводятся впорядке, установленном Положением о публичных слушаниях городского поселения с учетом особенностей, предусмотренных градостроительным законодательством инастоящими Правилами.

12. После завершения публичных слушаний по проекту овнесении изменений и (или) дополнений в Правила комиссия по землепользованию и застройке обеспечивает уточнение проекта с учетом результатов публичных слушаний и представляет уточненный проект Главе поселка Хотынец. Обязательными приложениями кпроекту овнесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования изастройки являются протоколы публичных слушаний изаключение орезультатах публичных слушаний.

13. Глава поселка Хотынец втечение десяти дней после представления ему проекта овнесении изменений и (или) дополнений в Правила иуказанных в пункте 12настоящей статьи приложений принимает решение онаправлении проекта в поселковый Совет народных депутатов или об отклонении проекта и о направлении его на доработку суказанием даты повторного представления проекта.

14. Хотынецкий поселковый Совет народных депутатов по результатам рассмотрения проекта овнесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки принимает одно из следующих решений:

|  |  |
| --- | --- |
| -- | об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки городского поселения;о направлении проекта овнесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки городского поселения на доработку в Администрацию поселка Хотынец.  |

15. Изменения и (или) дополнения в Правила землепользования и застройки городского поселения подлежат опубликованию впорядке, установленном решением Хотынецкогопоселкового Совета народных депутатов.

16. Физические июридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки городского поселения всудебном порядке.

17. Настоящая статья не применяется:

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

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Орловской области и Уставом поселка Хотынец при внесении непринципиальных изменений.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 13.** | **Действие Правил по отношению к Генеральному плану поселения, документации по планировке территории, ранее возникшим правам.** |

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генплана городского поселения и не должны ему противоречить.

2. Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также изменений в указанные документы (документацию).

3. Нормативные и индивидуальные правовые акты городского поселения в области землепользования и застройки, за исключением Генплана городского поселения, принятые до вступления в силу Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

4. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

5. Объекты недвижимости, существующие 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:

|  |  |
| --- | --- |
| --- | имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;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 согласно настоящим Правилам; имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам. |

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

7. Постановлением администрации поселка Хотынец отдельные объекты недвижимости могут быть признаны не соответствующими градостроительному регламенту в случае, если санитарно-защитные зоны указанных объектов распространяются за пределы территориальной зоны расположения объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование указанных объектов наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, т.е. значительно снижает их стоимость.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 14.** | **Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.** |

1. Объекты недвижимости, указанные в статье 13 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими градостроительным регламентам после внесения изменений и (или) дополнений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды.

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

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид (виды) использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным нормам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

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

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

|  |  |
| --- | --- |
| **ГЛАВА IV.****Статья 15.** | **РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ****Право собственности на землю.** |

 1. Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. В соответствии с федеральным законодательством земли в границах городского поселения, находящиеся в государственной собственности, подлежат разграничению на земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, Орловской области, Хотынецкого района и городского поселения Хотынец.

2. В собственности городского поселения находятся земельные участки:

|  |  |
| --- | --- |
| --- | признанные таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами Орловской области;право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;приобретенные по основаниям, установленным гражданским законодательством. |

3. В собственности юридических лиц (в частной собственности) находятся земли, приобретенные ими в соответствии с законодательством о приватизации государственного и муниципального имущества, а также по иным законным основаниям.

4. В собственности физических лиц (в частной собственности) находятся земли, приобретенные ими в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

5. Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продать, подарить, отдать в залог, сдать его в аренду или распорядиться им иным образом поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Прекращение права собственности на земельный участок вследствие отказа от права собственности на него осуществляется в соответствии с действующим земельным законодательством Российской Федерации.

6. Если иное не установлено Земельным законодательством, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения.

7. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законодательством о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

8. Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

9. Граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 16.** | **Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками.** |

1. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

2. Юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 настоящей статьи юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность до 1 января 2012 года в соответствии с нормами Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются.

4. Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется.

Оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается.

5. Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 17.** | **Право пожизненного наследуемого владения земельными участками.** |

1. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству.

2. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие Земельного кодекса, сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие Земельного Кодекса не допускается.

Оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в пожизненное наследуемое владение в установленных земельным законодательством случаях, сроком не ограничивается.

3. Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.

4. Если из условий пользования земельным участком, установленных Законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 18.** | **Аренда земельных участков.** |

1. Земельные участки, за исключением изъятых из оборота земельных участков, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации.

Согласно Федеральному Закону от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» объектом аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть только участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

2. При предоставлении земельного участка в аренду его фактическое использование может быть изменено в целях приведения в соответствие с требованиями и ограничениями к его использованию согласно градостроительной и землеустроительной документации.

3. Основным документом, регламентирующим отношения арендодателя и арендатора, является договор аренды земельного участка.

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

4. Передача земельного участка арендодателем и принятие его арендатором оформляется актом приема-передачи земельного участка, подписываемого сторонами. С момента подписания акта обязанность арендодателя по передаче земельного участка считается исполненной.

5. При передаче в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, арендодателем является администрация Хотынецкого района.

6. Срок аренды земельного участка устанавливается по соглашению сторон.

Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, находящиеся в ведении администрации Хотынецкого района, на которых расположены временные или нестационарные объекты недвижимости, передаются в аренду на срок не более 5 лет.

Земельные участки для огородничества, сенокошения и выпаса скота передаются в аренду на срок не более 5 лет.

Договор аренды земельного участка с собственниками расположенных на нем капитальных строений, зданий и сооружений заключается на срок до 49 лет.

Договор аренды земельного участка для размещения временных гаражей по месту жительства инвалидов с нарушением опорно-двигательного аппарата, имеющим в собственности легковой автомобиль и обладающим правом на его управление, заключается на срок не более 5 лет.

Договор аренды земельного участка для проведения работ по проектированию объекта капитального строительства заключается на срок до трех лет.

7. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, заключается на срок, продолжительность которого не может превышать срок резервирования таких земель.

8. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

9. Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.

10. [Арендатор](#sub_5304) земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия  [собственника земельного участка](#sub_5301) при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

11. Арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права

арендаторов земельных участков, предусмотренные Земельным Кодексом Российской Федерации.

12. Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. При этом арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные Законом и (или) договором аренды земельного участка.

13. При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 36 Земельного Кодекса Российской Федерации.

14. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются.

Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

15. В случае смерти гражданина, арендующего земельный участок, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если Законом или договором не предусмотрено иное.

Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора.

В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия.

16. Договор аренды земельного участка, заключенного на срок более одного года, подлежит государственной регистрации.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 19.** | **Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), порядок его установления и прекращения.** |

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании закона или иного нормативного правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, Орловской области, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

2. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором.

3. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

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 и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора воды и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокошения, 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 и рыболовства;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

4. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

5. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

6. 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.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

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

Инициатор установления публичного сервитута подает в администрацию городского поселения заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

|  |  |
| --- | --- |
| ------- | местонахождение земельного участка, в отношении которого предлагается установить публичный сервитут;сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;сведения об инициаторе установления публичного сервитута;содержание публичного сервитута;обоснование необходимости установления публичного сервитута;ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность. |

8. Администрация поселения в течение десяти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения публичных слушаний по данному вопросу. В случае необходимости Главой городского поселения принимается решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

9. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьей 4 настоящих Правил.

10. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута ответственные за проведение публичных слушаний лица осуществляют подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляют их не позднее следующего дня после подготовки Главе городского поселения.

11. Глава городского поселения в течение трех дней со дня поступления указанных в пункте 10 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

|  |  |
| --- | --- |
| ------- | местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;сведения об инициаторе установления публичного сервитута;содержание публичного сервитута;срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления. |

12. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

13. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, Орловской области, местного самоуправления или местного населения, для обеспечения которых он был установлен.

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

15. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным Законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

16. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков, в документах государственного кадастра недвижимости.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 20.** | **Право безвозмездного срочного пользования земельными участками.** |

1. В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:

1) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления муниципального района:

- государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления на срок не более чем один год;

- религиозным организациям, имеющим в соответствии с федеральными законами на праве безвозмездного пользования здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения - на срок безвозмездного пользования этими зданиями, строениями, сооружениями, а также для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - на срок строительства этих зданий, строений, сооружений;

- лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет бюджетных средств, на основе заказа, размещенного в соответствии с Федеральным Законом от 21.07.2005г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд», на срок строительства объекта недвижимости;

2) из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора;

3) из земель организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков, в виде служебного надела работникам указанных организацийна время установления трудовых отношений по решению соответствующих организаций.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 21.** | **Основания возникновения прав на землю и документы о правах на земельные участки.** |

1. Права на земельные участки, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и удостоверяются документами в соответствии с Федеральным Законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2. Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на неопределенный срок и на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 22.** | **Ограничения оборотоспособности земельных участков.** |

1. Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации.

2. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

3. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным Кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

4. Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным Законом от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Данный пункт не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель

сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.

5. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 23.** | **Приобретение права собственности на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.** |

1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату.

Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных Земельным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами и законами Орловской области.

2. Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев:

- изъятия земельных участков из оборота;

- установленного федеральным Законом запрета на приватизацию земельных участков;

- [резервирования земель](#sub_7010) для государственных или муниципальных нужд.

3. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии с настоящей статьей земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается Земельным Кодексом Российской Федерации.

4. Собственники зданий, строений, сооружений имеют исключительное право на приватизацию земельных участков, занятых этими объектами и необходимых для их эксплуатации.

5. Решение о предоставлении земельного участка в собственность под приватизированными объектами недвижимости принимается органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления, уполномоченных распоряжаться земельными участками.

6. В существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев.

7. Граждане Российской Федерации, имеющие в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенные ими в результате сделок, которые были совершены до вступления в силу Закона СССР от 6.03.1990г. № 1305-I «О собственности в СССР», но которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы, имеют право бесплатно приобрести право собственности на указанные земельные участки в соответствии с правилами, установленными статьей 36 Земельного Кодекса Российской Федерации.

8. Граждане Российской Федерации,которые после введения в действие Земельного Кодекса Российской Федерации не осуществляли право на бесплатное предоставление земельных участков в собственность, имеют право на однократное бесплатное приобретение в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случае если:

1) земельные участки с расположенными на них жилыми, дачными или садовыми домами, приобретенными в собственность до введения в действие Земельного Кодекса Российской Федерации, находятся в их фактическом пользовании, но права на которые не были надлежащим образом оформлены и зарегистрированы;

2) на земельных участках расположены жилые, дачные или садовые дома, приобретенные гражданами в результате наследования либо по иным предусмотренным Законом основаниям, и эти земельные участки наследодатель или иной прежний собственник жилого, дачного или садового дома имел право приобрести в собственность бесплатно, но данное право не реализовал;

3) земельные участки предоставлены гражданам для индивидуального жилищного строительства и эксплуатации индивидуального жилого дома, дачного строительства и ведения дачного хозяйства, индивидуального гаражного строительства и эксплуатации индивидуального гаража независимо от вида предоставленных прав на земельные участки. При этом земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного, дачного или гаражного строительства на праве аренды, могут быть приобретены в собственность бесплатно не ранее представления документов, подтверждающих факт создания на таком земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства (объекта недвижимого имущества), либо документов, подтверждающих право собственности на индивидуальный жилой (дачный) дом или гараж как объект незавершенного строительства;

5) земельные участки предоставлены гражданам для огородничества на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 24.** | **Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.** |

1. Для получения земельного участка для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заинтересованное лицо подает заявление в орган местного самоуправления или орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченных на распоряжение земельными участками с приложением необходимых документов. В заявлении указывается: назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок, перечень необходимого инженерного обеспечения объекта.

2. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;

- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) за исключением случаев, предусмотренных [пунктом](#sub_3021) 4 настоящей статьи.

4. Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности или на который государственная собственность не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного решением Хотынецкого районного Совета народных депутатов или решением поселкового Совета народных депутатов, если ему в соответствующем порядке переданы полномочия.

Орган местного самоуправления или орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченных на распоряжение земельными участками, после утверждения документации по планировке застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, на основании заявления о предоставлении земельного участка, указанного в абзаце первом настоящего пункта, лица, заключившего с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, определяет технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, плату за подключение и принимает решение о предоставлении указанного земельного участка.

Решение о предоставлении земельного участка, указанное в абзаце втором настоящего пункта, является основанием установления в соответствии с заявлением лица, заключившего с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, и за его счет границ такого земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

5. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в  [пункте 1 статьи 20](#sub_2001) Земельного кодекса Российской Федерации, - в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

6. Предоставление земельного участка для строительства **без предварительного согласования** места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) проведение работ по формированию земельного участка:

|  |  |
| --- | --- |
| ----- | выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным Законом от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О Государственном Кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;определение разрешенного использования земельного участка;определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение);принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); |

2) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

3) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

7. Предоставление земельного участка для строительства **с предварительным согласованием** места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;

3) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 Земельного кодекса Российской Федерации.

8. В случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с подпунктами 2, 3 пункта 6 настоящей статьи, если иной порядок не установлен Земельным Кодексом Российской Федерации.

9. Решение органа местного самоуправления или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченных на распоряжение земельными участками о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием для:

1) государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

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

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

10. Решение или выписка из него о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.

11. Решение об отказе в предоставлении земельного участка для строительства может быть обжаловано заявителем в суд.

12. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и Правилами землепользования и застройки городского поселения (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 25.** | **Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства** |

1. Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных  [подпунктом 5 пункта 1 статьи 24](#sub_2415) Земельного кодекса Российской Федерации - в безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных  [подпунктом 5 пункта 1 статьи 24](#sub_2415),  [пунктом 2.1 статьи 30](#sub_3021) и  [пунктом 27 статьи 38.1](#sub_380127) Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства осуществляется **на основании заявления гражданина,** заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка Правительство Орловской области или администрация Хотынецкого района, может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством Орловской области или Хотынецким районным Советом народных депутатов.

В случае если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, Правительством Орловской области или администрацией Хотынецкого района принимается решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, указанному в  [абзаце первом](#sub_31031) настоящего пункта.

Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанным гражданином в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

В случае поступления заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

4. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливаются статьей 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 26.** | **Выбор земельных участков для строительства ипринятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.** |

1. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в Правительство Орловской области или в администрацию Хотынецкого района с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

2. Администрация Хотынецкого района по заявлению гражданина, юридического лица либо по обращению Правительства Орловской области обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования с государственными органами, администрацией городского поселения, муниципальными и иными заинтересованными организациями.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются бесплатно соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями и иными заинтересованными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от администрации Хотынецкого района.

3. Администрация поселка Хотынец информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Граждане, общественные организации (объединения), религиозные организации и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения, религиозных организаций и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства.

4. Администрация Хотынецкого района информирует  [землепользователей](#sub_5302), землевладельцев и арендаторов земельных участков, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд, находящихся соответственно в их пользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства. В случае, если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для государственных или муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, Администрация Хотынецкого района информирует собственников этих земельных участков об их возможном выкупе.

5. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные Администрацией Хотынецкого района схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора.

В случае предполагаемого изъятия, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд к акту о выборе земельного участка также прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

6. Правительство Орловской области или Администрация Хотынецкого района принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

7. Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта либо об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

8. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

9. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд. В случае признания в судебном порядке недействительным решения о предварительном согласовании места размещения объекта орган, принявший такое решение, возмещает гражданину или юридическому лицу расходы, понесенные ими в связи с подготовкой документов, необходимых для принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

10. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.

11. Правительство Орловской области или Администрация Хотынецкого района на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенного к нему кадастрового паспорта земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 27.** | **Нормы предоставления земельных участков** |

1. Законом Орловской области от 15.04.2003г. № 320-ОЗ «О предельных размерах и условиях предоставления земельных участков в собственность гражданам:

1) предельные максимальные размеры земельных участков:

- для садоводства, огородничества, для животноводства, для дачного строительства - 0,25 гектара

2) предельные минимальные размеры земельных участков:

- для садоводства, огородничества, для животноводства, для дачного строительства - 0,10 гектара.

2. Предоставление гражданам земельных участков на территории Орловской области для указанных целей сверх установленных указанным Законом Орловской области предельных максимальных размеров осуществляется на основании договоров аренды.

3. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность **бесплатно** из земель, находящихся в государственной собственности Орловской области, установлены Постановлением главы поселкового Совета народных депутатов от 01.04.2004г. № 29-ПС «О предельных размерах и условиях предоставления земельных участков в собственность граждан» устанавливаются:

Предельные максимальные размеры земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
|  - | для индивидуального жилищного строительства - 0,15 га; |

Минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность **бесплатно** из земель, находящихся в государственной собственности Орловской области, установлены Постановлением главы поселка Хотынец от 19.10.2006г.

Предельные минимальные размеры земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
|  - | для индивидуального жилищного строительства - 0,06 га; |

Предоставление гражданам земельных участков на территории Городского поселения Хотынец для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, сверх установленных настоящим решением предельных максимальных размеров, осуществляется на основании договоров аренды.

 4. Для целей, не указанных в настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются администрацией Хотынецкого района в соответствии с утвержденными нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского поселения, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 28.** | **Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством.** |

1. Земельные участки для целей, не связанных со строительством, предоставляются для ведения крестьянского (фермерского хозяйства), животноводства, садоводства, огородничества, сенокошения, выпаса скотаи других целей без права застройки.

2. Граждане, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в собственность или в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, подают заявление в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или в орган местного самоуправления, уполномоченных на распоряжение земельных участков. В заявлении должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

3. Администрация Хотынецкого района на основании указанного в пункте 2 настоящей статьи заявления либо обращения Правительства Орловской области с учетом зонирования территорий в месячный срок со дня поступления заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным Законом от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О Государственном Кадастре недвижимости».

4. Правительство Орловской области или администрация Хотынецкого района в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка заявителю и направляет ему копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

5. Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок со дня принятия указанного в пункте 4 настоящей статьи решения.

6. Отказ в предоставлении земельного участка для целей, не связанных со строительством, может быть обжалован в судебном порядке.

7. В соответствии с Федеральным Законом от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в случае, если подано два и более заявления о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 29.** | **Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение.** |

1. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

2. Площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 27 настоящих Правил.

3. Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. В случае, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, применяются правила, установленные  [пунктом 1 статьи 36](#sub_3601) Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

1) отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

2) отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота.

5. Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным Законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

6. Отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение.

7. Физические и юридические лица, заинтересованные в оформлении прав на земельный участок, на котором расположены здания, строения и сооружения, приобретенные ими в собственность, обращаются с заявлением в администрацию Хотынецкого района о приобретении земельного участка в собственность, о пользовании земельным участком на ином праве или о заключении договора аренды земельного участка.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 30.** | **Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.** |

1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений.

2. Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, осуществляется по цене, установленной соответственно органами исполнительной власти и органами местного самоуправления.

3. Цена земельных участков, указанных в пункте 2 настоящей статьи и продажа земельных участков осуществляется на основании Закона Орловской области от 04.02.2003 № 305-ОЗ «О цене земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности при приватизации».

4. Для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в настоящей статье, совместно обращаются в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или в орган местного самоуправления, уполномоченных на распоряжение земельных участков с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастрового паспорта. Перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения, определен Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 30.10.2007 г. № 370 «Об утверждении перечня документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения». Правительство Орловской области или администрация Хотынецкого района не вправе требовать от заявителя предоставление дополнительных документов, за исключением документов, предусмотренных указанным перечнем.

5. В месячный срок со дня поступления указанного в пункте 4 настоящей статьи заявления Правительство Орловской области или администрация Хотынецкого района принимает решение о предоставлении земельного участка на праве собственности, в аренду или в случаях, указанных в  [пункте 1 статьи 20](#sub_2001) Земельного кодекса Российской Федерации - на праве постоянного (бессрочного) пользования. В месячный срок со дня принятия указанного решения Правительство Орловской области или администрация Хотынецкогорайона осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

6. В случае, если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, администрация Хотынецкого района на основании заявления гражданина или юридического лица либо обращения Правительства Орловской области в месячный срок со дня поступления указанного заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении

государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным Законом от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

7. Правительство Орловской области или администрация Хотынецкого района в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка лицам, указанным в  [пункте 4](#sub_3605) настоящей статьи, и направляет им копию такого решения постановления с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 31.** | **Основания прекращения прав на земельные участки.** |

1. Право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

2. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются при отказе  [землепользователя](#sub_5302),  [землевладельца](#sub_5303) от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены статьей 53 Земельного кодекса Российской Федерации и в силу принудительного прекращения права по решению суда за исключением случаев, установленных федеральными законами.

3. Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством Российской Федерации. Аренда земельного участка может быть также прекращена по инициативе арендодателя в случаях, указанных в статье 46 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Право безвозмездного срочного пользования земельным участком прекращается по решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон:

1) по истечении срока, на который земельный участок был предоставлен;

2) по основаниям, указанным в  [пунктах 1](#sub_4501) и 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 32.** | **Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд.** |

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, установленных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Изъятие земельного участка, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только после:

|  |  |
| --- | --- |
| --- | предоставления по желанию лиц, у которых изымаются земельные участки, равноценных земельных участков;возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;возмещения в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды. |

3. Предложения по изъятию земельного участка для муниципальных нужд, подготовленные органами местного самоуправления района и городского поселения, рассматриваются Комиссией по землепользованию и застройке Городского поселения Хотынец.

4. Комиссия по землепользованию и застройке готовит заключение о необходимости изъятия земельного участка для муниципальных нужд и проект постановления администрации Хотынецкого района об изъятии земельного участка для муниципальных нужд.

5. На основании постановления администрации Хотынецкого района об изъятии земельного участка для муниципальных нужд Комиссия по землепользованию и застройке:

|  |  |
| --- | --- |
| --- | не менее чем за год до предстоящего изъятия информирует собственника (землевладельца, землепользователя, арендатора) земельного участка о предстоящем изъятии;определяет размер убытков, которые будут причинены изъятием, на основании оценки, производимой в соответствии с Федеральным Законом об оценочной деятельности;готовит и направляет собственнику (землевладельцу, землепользователю, арендатору) земельного участка проект соглашения о выкупе земельного участка (уступке прав на земельный участок). |

7. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельного участка до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

8. Принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только на основании решения суда.

При отказе собственника (землевладельца, землепользователя, арендатора) земельного участка от заключения соглашения по истечении года с момента уведомления администрация Хотынецкого района направляет в суд иск об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

По истечении десятидневного срока с момента вступления в силу решения суда о прекращении права на земельный участок администрация Хотынецкого района направляет заявление о государственной регистрации прекращения права на земельный участок в учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 33.** | **Ограничение прав на землю.** |

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

2. Виды ограничений прав на землю устанавливаются статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти Российской Федерации и Орловской области, постановлениями администрации Хотынецкого района, постановлениями администрации поселка Хотынец или решением суда.

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

5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным Законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 34.** | **Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд.** |

1. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, 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.

2. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем на семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок не более двадцати лет.

3. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определен Положением о резервировании земель для государственных или муниципальных

нужд, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008г. № 561.

4. Могут быть ограничены в связи с  [резервированием земель](#sub_7010) для государственных или муниципальных нужд следующие права собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на использование земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
| -- | о возведении жилых, производственных, культурно-бытовых и иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;по проведению в соответствии с разрешенным использованием оросительных, осушительных, культурно-технических и других мелиоративных работ, строительства прудов и иных водных объектов в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями. |

5. Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимается постановлением администрации Хотынецкого района с графическим приложением – планом границ резервируемой территории.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 35.** | **Способы защиты прав на землю.** |

1. Признание права на земельный участок.

1.1. Признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке.

1.2. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с землей в порядке, установленном Федеральным Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ.

2. Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок

2.1. Нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях:

|  |  |
| --- | --- |
| --- | признания судом недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, повлекших за собой нарушение права на земельный участок;самовольного занятия земельного участка;в иных предусмотренных федеральными законами случаях. |

2.2. Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем:

|  |  |
| --- | --- |
| ---- | признания недействительными в судебном порядке в соответствии со статьей 61 Земельного кодекса Российской Федерации не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;приостановления исполнения не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;приостановления промышленного, гражданско-жилищного и другого строительства, проведения иных работ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения. |

3. Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления.

3.1. Ненормативный акт исполнительного органа государственной власти или ненормативный акт органа местного самоуправления, а также нормативный акт, не соответствующий закону или иным нормативным правовым актам и нарушающий права и охраняемые Законом интересы гражданина или юридического лица в области использования и охраны земель, может быть признан судом недействительным.

3.2. Убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате издания не соответствующего закону и нарушающего права на землю и охраняемые Законом интересы гражданина или юридического лица акта органа местного самоуправления, подлежат возмещению эти органом.

4. Возмещение убытков.

4.1. Убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 36.** | **Рассмотрение земельных споров.** |

1. Земельный спор между собственниками земельных участков, землевладельцами, и землепользователями на территории городского поселения может быть передан на рассмотрение в Комиссию по землепользованию и застройке городского поселения.

2. Если стороны не удовлетворены результатами рассмотрения земельного спора Комиссией по землепользованию и застройке, они вправе передать дело на рассмотрение в суд.

3. Рассмотрение земельного спора Комиссией по землепользованию и застройке городского поселения не является обязательным условием для подачи заявления по земельному спору в суд.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 37.** | **Платность использования земли.** |

1. Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

**Отсутствие документа, подтверждающего право на земельный участок, не является основанием для освобождения от платы за пользование этим участком.**

2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, Орловской области или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти Орловской области, органами местного самоуправления Хотынецкого района (городского поселения).

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Размер арендной платы пересматривается не чаще одного раза в год, за исключением случаев, установленных законодательством.

В случае, если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере не менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством.

4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

5. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 38.** | **Муниципальный и государственный земельный контроль.** |

1. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории городского поселения осуществляется администрацией городского поселения в соответствии с Положением, утвержденным поселковым Советом народных депутатов.

2. Государственный земельный контроль осуществляют органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 39.** | **Ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель.** |

1. Лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут административную или [уголовную](#sub_1) ответственность в порядке, установленном законодательством.

Привлечение лица, виновного в совершении земельных правонарушений, к уголовной или административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред.

2. Должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельных правонарушений, несут дисциплинарную ответственность в случаях, если в результате ненадлежащего выполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей организация понесла административную ответственность за проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих негативное (вредное) воздействие на состояние земель, их загрязнение химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами.

3. Юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений.

Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.

4. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захламлении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

|  |  |
| --- | --- |
| **ГЛАВА V.****Статья 40.** | **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ****Градостроительная документация.** |

1. В состав градостроительной документации городского поселения входят:

- документы о территориальном планировании;

- документы градостроительного зонирования;

- документация по планировке территории.

2. Документом территориального планирования поселения является Генплан городского поселения.

3. Документом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки городского поселения, включающие в себя:

- порядок их применения и внесения изменений в Правила;

- карту градостроительного зонирования;

- градостроительные регламенты.

4.Документация по планировке территории включает в себя:

- проект планировки территории;

- проекты межевания территорий;

- градостроительные планы земельных участков.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 41.** | **Генеральный план городского поселения.** |

1. Территориальное развитие поселения осуществляется на основе Генерального плана городского поселения (далее также – Генеральный план поселения, Генплан).

2. Генплан является основным градостроительным документом, определяющим перспективы развития городского поселения. В соответствии со своим назначением, Генплан определяет функциональное зонирование территории, основные направления его территориального развития, характер организации инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия, обеспечению экологического и санитарного благополучия.

3. Решение о подготовке проекта Генплана, а также решение о подготовке предложений о внесении изменений в Генплан принимаются администрацией городского поселения.

4. Проект Генплана до его утверждения подлежит рассмотрению на публичных слушаниях, в порядке, установленном статьей 4 настоящих Правил, а также согласованию с федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Орловской области, органами местного самоуправления Хотынецкого района в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Внесение в Генплан изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, осуществляется без проведения публичных слушаний.

6. Генплан утверждается решением поселкового Совета народных депутатов.

7. Генплан подлежит официальному опубликованию в местных или районных печатных средствах массовой информации, а также размещению на соответствующих сайтах.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 42.** | **Реализация Генплана городского поселения.** |

1. Реализация Генплана городского поселения осуществляется на основании плана реализации Генплана поселения, который утверждается администрацией городского поселения в течение трех месяцев со дня утверждения Генплана поселения.

2. В плане реализации Генплана содержатся:

1) сроки подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения, на основании которой определяются или уточняются границы земельных участков для размещения таких объектов;

2) сроки подготовки проектной документации и сроки строительства объектов капитального строительства местного значения;

3) финансово-экономическое обоснование реализации Генплана поселения.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 43.** | **Общие положения о планировке территории.** |

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Орловской области, настоящими Правилами.

2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков, осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

|  |  |
| --- | --- |
| ---- | проектов планировки как отдельных документов;проектов планировки с проектами межевания в их составе;проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания). |

3. Решения о разработке тех или иных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются администрацией поселка Хотынец с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проект планировки территории разрабатывается в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

|  |  |
| --- | --- |
| --- | границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории; |

2) проект планировки территории с проектами межевания территорий в их составе разрабатывается в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 пункта 3 настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

|  |  |
| --- | --- |
| ---- | границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;границы зон действия публичных сервитутов;границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков; |

3) проекты межевания территорий как самостоятельные документы (вне состава проекта планировки территории) с обязательным включением в их состав градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания территорий) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

4. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

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

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

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

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

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

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

5. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством в соответствии с главой 5 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 44.** | **Проект планировки территории.** |

1.  Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

2. Планировочная структура включает в себя следующие элементы:

1) населенный пункт; территория населенного пункта определяется чертой (границей) населенного пункта;

2) планировочный квартал - включает территории, ограниченные жилыми улицами и другими обоснованными границами; планировочный квартал – основной модульный элемент планировочного зонирования.

3) сформированный земельный участок.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 45.** | **Проекты межевания территорий.** |

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

2. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

3. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, то для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

4. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых, в частности, отображаются красные линии, линии отступа от красных линий, границы различных зон. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 46.** | **Градостроительный план земельного участка.** |

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

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

Форма градостроительного плана земельного участка утверждена Приказом Министерства регионального Российской Федерации от 10.05.2011г. № 207.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

|  |  |
| --- | --- |
| -------- | границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается строительство зданий, строений, сооружений;информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента); при этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд. |

4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

5. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

|  |  |
| --- | --- |
| ------ | выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель участки;принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;выдачи разрешений на строительство;выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию. |

6. Градостроительный план земельного участка готовится администрацией городского поселения и утверждается постановлением администрации Городского поселения Хотынец.

7. Градостроительные планы земельных участков готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц. Градостроительный план выдаётся заявителю в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления без взимания платы.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 47.** | **Подготовка и утверждение документации по планировке территории.** |

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Орловской области, органами местного самоуправления Хотынецкого района и городского поселения.

2. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории уполномоченные органы в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении главе поселка Хотынец, применительно к территории которого принято такое решение.

3. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемами территориального планирования Орловской области, Генеральным планом городского поселения, настоящими Правилами, требованиями технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

5. Документация по планировке территории, утверждаемая, соответственно, Правительством Российской Федерации, Правительством Орловской области, администрацией Хотынецкого района, направляется главе городского поселения, применительно к территориям, для которых осуществлялась подготовка такой документации, в течение семи дней со дня ее утверждения.

6. Глава городского поселения обеспечивает опубликование указанной в пункте 5 настоящей статьи документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов городского поселения.

7. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения главы городского поселения.

7.1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией городского поселения по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

7.2. Указанное в пункте 7.1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов городского поселения.

7.3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию городского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

7.4. Специалисты администрации городского поселения осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации. По результатам проверки главой городского поселения может быть принято решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

7.5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы городского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном статьей 4 настоящих Правил.

7.6. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

7.7. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов городского поселения.

7.8. Администрация поселка Хотынец направляет главе поселка Хотынец подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

7.9. Глава поселка Хотынец с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о возвращении на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

7.10. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов городского поселения в течение семи дней со дня утверждения указанной документации. Утвержденная градостроительная документация регистрируется в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Хотынецкого района.

7.11. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой поселка Хотынец, Хотынецкий поселковый Совет народных депутатов вправе вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

7.12. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию городского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных пунктами 7.1 – 7.11 настоящей статьи, не требуется.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 48.** | **Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства.** |

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть осуществлена их градостроительная подготовка.

2. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

|  |  |
| --- | --- |
| --- | подготовки документации по планировке соответствующей территории – элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);подготовки землеустроительной документации (кадастрового плана (паспорта)земельного участка);выноса границ земельного участка в натуру. |

Не допускается предоставлять земельные участки для строительства без их градостроительной подготовки.

3. Формирование земельного участка производится за счёт средств администрации городского поселения либо лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| -- | гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. |

Раздел, объединения, перераспределение земельных участков или выдел из земельного участка осуществляются в соответствии с земельным и градостроительным законодательством.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

|  |  |
| --- | --- |
| --- | размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные или максимальные) размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому вновь образованному земельному участку;объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если вновь образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.  |

|  |  |
| --- | --- |
| **ГЛАВА VI.****Статья 49.** | **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ****Территориальные зоны и градостроительные регламенты.** |

1. Территориальные зоны – это зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты. Территориальные зоны устанавливаются с учётом:

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом городского поселения;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

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

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

2. Границы территориальных зон устанавливаются:

1) линиям автодорог, улиц, проездов;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) границам населенных пунктов;

6) иным границам.

3. В результате  [градостроительного зонирования](#sub_106) могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

4. Помимо предусмотренных настоящей статьей могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом  [функциональных зон](#sub_105) и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5. [Градостроительным регламентом](#sub_109) 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.

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

|  |  |
| --- | --- |
| --- | виды разрешенного использования;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, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. |

7. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

|  |  |
| --- | --- |
| ------ | фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами [территориального планирования](#sub_102) муниципальных образований;видов  [территориальных зон](#sub_107);требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов. |

8. 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](#sub_106).

9. 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](#sub_1012);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

10. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, 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.

11. 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 Орловской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

12. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с  [градостроительным регламентом](#sub_109), за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

13.  [Реконструкция](#sub_1014) указанных в  [пункте 12](#sub_3608) настоящей статьи объектов капитального [строительства](#sub_1013) 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.

14. В случае, если использование указанных в пункте [12](#sub_3608) настоящей статьи земельных участков и  [объектов капитального строительства](#sub_1010) продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 50.** | **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.** |

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах городского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

|  |  |
| --- | --- |
| ---- | градостроительным регламентам;ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия в случаях, когда участок или объект расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда участок или объект расположен в зонах действия соответствующих ограничений;иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов и т.д.). |

2. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования, которые при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия их – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний;

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. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Виды использования, не предусмотренные настоящими Правилами, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 52 настоящих Правил.

8. Использование инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций, в пределах отдельных земельных участков (объектов электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.) является разрешенным при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

9. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 51.** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.** |

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

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;

5) иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в пункте 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 52.** | **Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.** |

1. В случаях, если строительные намерения владельца земельного участка не соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, он подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке на территории городского поселения.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 4 настоящих Правил.

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

4. Комиссия по землепользованию и застройке городского поселения направляет сообщения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний лица, ответственные за их проведение, осуществляют подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляют их, не позднее следующего дня после подготовки, главе городского поселения.

6. На основании указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций глава городского поселения в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Решение оформляется постановлением администрации городского поселения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 53.** | **Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.** |

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

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

3. Заинтересованное лицо подаёт в Комиссию по землепользованию и застройке городского поселения заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении указанного разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 4 настоящих Правил. Расходы по организации и проведению публичных слушаний несет лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лица, ответственные за их проведение, осуществляют подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляют указанные рекомендации главе поселка Хотынец.

6. Глава поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Решение оформляется постановлением администрации поселка Хотынец.

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 VII.****Статья 54.** | **ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ,** **СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА****Подготовка проектной документации.** |

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

2. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка.

3. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

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

5. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство (реконструкция) и факторах техногенного воздействия на окружающую среду;

2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих объектов, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, их инженерной защиты, выполнения земляных работ.

6. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиком (заказчиком) и исполнителем проектной документации. Застройщик (заказчик) обязан предоставить исполнителю:

1) градостроительный план земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

7. Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам администрации городского поселения или правообладателей земельных участков.

8. В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов, включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные, конструктивные и объемно-планировочные решения;

4) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

5) проект организации строительства объектов капитального строительства;

6) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости);

7) перечень мероприятий по охране окружающей среды, пожарной безопасности, по обеспечению доступа инвалидов к объектам социально-культурного, коммунально-бытового и иного назначения;

8) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

9) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

9. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных градостроительным законодательством, проектная документация утверждается при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

10. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 и 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 55.** | **Разрешение на строительство.** |

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

2. В границах городского поселения разрешение на строительство выдаёт администрация городского поселения за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Орловской области для:

|  |  |
| --- | --- |
| -- | строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков;строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не установлен градостроительный регламент. |

3. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

|  |  |
| --- | --- |
| ------ | пояснительная записка;схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия сервитутов;схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах  [красных линий](#sub_1011), утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;схемы, отображающие архитектурные решения;сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;проект организации строительства объекта капитального строительства;проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей; |

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных  [статьей 49](#sub_49) Градостроительного кодекса Российской Федерации), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных  [частью 6 статьи 49](#sub_4906) Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, [реконструкции](#sub_1014) (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и настоящими Правилами);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению также может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства  [застройщик](#sub_1016) направляет в уполномоченный на выдачу разрешения орган заявление с приложением следующих документов:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;

- градостроительный план земельного участка;

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

5. Для получения разрешения на строительство не допускается требовать иные документы, за исключением указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи.

6. Администрация городского поселения или иной уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

|  |  |
| --- | --- |
| --- | проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. |

По заявлению застройщика могут выдаваться разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

8. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

9. В течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство его копия направляется в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство объектов капитального строительства, указанных в  [части 3 статьи 54](#sub_5403) Градостроительного кодекса Российской Федерации, или в орган исполнительной власти Орловской области, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство иных объектов капитального строительства.

10. Форма разрешения на строительство утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 г. № 698.

11. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся  [объектами капитального строительства](#sub_1010) (киосков, навесов и других);

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](#sub_109);

5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Орловской области о  [градостроительной деятельности](#sub_101) получение разрешения на строительство не требуется.

Положения данного пункта применяются также в отношении указанных в нем объектов, которые были построены, реконструированы или изменены до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, указанных в подпунктах 2, 7 пункта 8 статьи 54 настоящих Правил, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

14. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

16. Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 56.** | **Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства.** |

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться [застройщик](#sub_1016) либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство

3. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

4. В случае, если при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала работ должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора органы извещение о начале таких работ с приложением следующих документов:

1) копии разрешения на строительство;

2) проектной документации в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копии документа о вынесении на местность линий отступа от  [красных линий](#sub_1011);

4) общего и специального журналов, в которых ведется учет выполнения работ; (\*)

5) положительного заключения государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

6. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических

регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

7. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства,  [реконструкции](#sub_1014), капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

8. В случае обнаружения в процессе строительных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, лицо, осуществляющее строительство, должно в установленном законодательством порядке приостановить работы и известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

(\*) Порядок ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства утвержден приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 12.01.2007г. № 7.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 57.** | **Строительный контроль и государственный строительный надзор.** |

1. **Строительный контроль** проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится:

|  |  |
| --- | --- |
| -- | лицом, осуществляющим строительство;застройщиком или заказчиком (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора). Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации. |

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

2. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта и работ, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения. По

результатам проведения контроля составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

3. При выявлении недостатков указанных в пункте 2 настоящей статьи работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков.

4. Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

5. **Государственный строительный надзор** осуществляется при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе, либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на их осуществление подлежит государственной экспертизе.

6. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе [строительства](#sub_1013), реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

7. Государственный строительный надзор осуществляется:

|  |  |
| --- | --- |
| -- | федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте всех объектов, указанных в  [пункте 5.1 статьи 6](#sub_651) Градостроительного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено Федеральным Законом от 29.12.2004г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»; органами исполнительной власти Орловской области, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в пункте 7 настоящей статьи объектов капитального строительства. |

8. Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все о[бъекты капитального строительства](#sub_1010), подпадающие под действие государственного строительного надзора.

9. По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи лицу, осуществляющему строительство, предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10. Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

11. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с Порядком, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 1.02.2006г. № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации» (с изменениями на 10.03.2009г.).

##

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 58.** | **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.** |

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

|  |  |
| --- | --- |
| ----------- | оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;паспорта на установленное оборудование;общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;иные предусмотренные законодательством и договором документы. |

2. Застройщик (заказчик):

|  |  |
| --- | --- |
| --- | проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения. |

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

4. В соответствии с Федеральным Законом от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» до 1 января 2010 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

5. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Орловской области или администрацию городского поселения, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

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

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

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства,  [реконструкции](#sub_1014), капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;

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

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

6. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 5 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

7. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных в пункте 5 настоящей статьи;

2)несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

3)несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4)несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является также невыполнение застройщиком требования о передаче в органы, выдавшие разрешение на строительство, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и разделов проектной документации, указанных в пункте 11 статьи 55 настоящих Правил. В данном случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после безвозмездной передачи в орган, выдавший разрешение на строительство, копий перечисленных документов.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в органы, выдавшие разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения  [градостроительной деятельности](#sub_101).

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

10. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным Законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

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

12. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 г. № 698.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 59.** | **Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям и сооружениям.** |

1. Присвоение названий улицам, переулкам, площадям, а также их переименование производится решением поселкового Совета народных депутатов на основании заявлений заинтересованных лиц. Порядок рассмотрения заявлений и перечень прилагаемых к ним документов определяется поселковым Советом народных депутатов.

2. Адреса зданиям, строениям и сооружениям присваиваются постановлением администрации городского поселения.

3. Физические и юридические лица, заинтересованные в присвоении адресов зданиям, строениям и сооружениям, владельцами которых являются, обращаются с заявлением в администрацию городского поселения.

К заявлению прилагаются:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;

- градостроительный план земельного участка;

- технический план (кадастровый паспорт) объекта капитального строительства.

4. Решения и постановления, указанные в данной статье, являются неотъемлемой частью информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Хотынецкого района.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 60.** | **Ограждение земельных участков.** |

1. Ограждения устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории. Запрещается установка ограждений за «красной линией», которая определяется градостроительным планом земельного участка или другим документом по планировке территории.

 2. Ограждение земельного участка со стороны улицы должно иметь высоту не более 1,7 м. Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком, должно быть сетчатым или решетчатым с целью минимального затенения территории соседнего участка и иметь высоту до 1,8 м. Глухие ограждения допускаются со стороны улиц и проездов.

Установка по меже глухих ограждений (с применением строительных материалов, в том числе сборного железобетона, кирпича, асбестоцементных листов, пиломатериалов) осуществляется при их высоте не более 0,75 м (с наращиванием их до предельной высоты неглухими конструкциями).

По меже с соседними земельными участками глухие ограждения при высоте более 0,75 м устанавливаются застройщиком только при письменном согласии владельцев соседних участков, оформленном в двух экземплярах, хранящихся у заинтересованных сторон, заключивших соглашение.

Конструкция массивных ограждений (железобетонных, кирпичных, каменных), толщина которых превышает 50 мм, возводимых владельцем без письменного согласия владельцев соседних земельных участков, должна размещаться в пределах участка застройщика. При достигнутой договоренности между соседями, ограждение устанавливается по оси (границе) смежных земельных участков.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 61.** | **Порядок производства работ по прокладке и ремонту инженерных сооружений.** |

1. Прокладка и переустройство инженерных сетей и сооружений (подземных, наземных и надземных), 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 с эксплуатирующими организациями, после чего подлежат согласованию с администрацией городского поселения.

3. Работы по строительству, переустройству и капитальному ремонту подземных, наземных и надземных сооружений, дорожных покрытий на территории городского поселения, а также работы по благоустройству территории населенного пункта, связанные с

открытым способом перехода улиц и площадей, могут производиться только после согласования проекта и рабочей документации на работы, связанные с производством земляных работ.

4. Без согласования проектов и рабочей документации на работы связанные с производством земляных работ копка траншей и вскрытие дорожных покрытий запрещается.

5. Ответственность за сохранность существующих инженерных сооружений, имеющихся 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.

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 62.** | **Размещение временных сооружений.** |

1.  Временные сооружения для торговли и бытового обслуживания населения (далее – временные сооружения) – павильоны (в т. ч. с внутренними торговыми помещениями), киоски, лотки, мини - рынки, сезонные базары, летние кафе, другие сооружения для стационарной и передвижной торговли являются элементами облика населенного пункта, обеспечивающими создание в самых разнообразных градостроительных ситуациях благоприятной эстетической среды с высоким уровнем комфорта. Размещение указанных временных сооружений производится, как правило, завершенными комплексами с единым объемно-пространственным и архитектурно-художественным решением. Установка временных сооружений осуществляется по согласованным с администрацией городского поселения проектам.

2. Земельные участки для размещения временных сооружений предоставляются только в аренду на условиях, определяемых администрацией городского поселения.

В случае необходимости использования земельного участка для капитального строительства, прокладки или ремонта инженерных коммуникаций, реализации проектов благоустройства, для других общественных нужд временное сооружение сносится или переносится на основании постановления администрации Хотынецкого района или городского поселения или условий договора аренды земли.

3. Организации и граждане, заинтересованные в предоставлении земельного участка для размещения временного сооружения, обращаются с заявлением в администрацию городского поселения.

3.1. Администрация Хотынецкого района совместно с администрацией городского поселения в 30-дневный срок определяет варианты мест размещения временного сооружения, разрабатывает графический материал на предлагаемый земельный участок, выдает заказчику разрешительное письмо для согласования размещения временного сооружения с органами госнадзора, с инженерными службами (при наличии коммуникаций на выделяемом участке) и сбора технических условий на подключение к инженерным коммуникациям.

Разрешительное письмо с прилагаемыми материалами (в двух экземплярах) выдается заказчику. Срок действия разрешительного письма составляет не более трех месяцев. При отсутствии необходимых заключений и технических условий в течение указанного срока разрешительное письмо теряет силу, а данный земельный участок может быть предложен другому заказчику. При предоставлении мотивированной просьбы заказчика срок действия разрешительного письма может быть продлен на срок не более одного месяца.

4. Проект временного сооружения представляется в администрацию городского поселения и включает в себя:

|  |  |
| --- | --- |
| ---- | ситуационный план в М 1:10000 или М 1:2000;план с разбивочным чертежом земельного участка М 1 : 500;фасад с цветовым решением, разрезы, планы в М 1 : 100 или М 1 : 50;краткую пояснительную записку с описанием принятых проектных решений, конструкций, материалов и т.п. |

5. После рассмотрения проекта администрация района в 30-тидневный срок готовит постановление о предоставлении земельного участка и договор аренды земельного участка.

Границы земельного участка, передаваемого в аренду, устанавливаются проектом. Дополнительно могут быть указаны границы территории благоустройства и зоны обслуживания в соответствии со схемой размещения временных торговых мест.

Время установки временного сооружения не должно превышать трех месяцев после оформления договора аренды земельного участка.

6. После завершения работ по установке временного сооружения, заказчик предъявляет его к приемке в эксплуатацию. Приемка временного сооружения оформляется актом.

7. Договор аренды земельного участка может быть расторгнут досрочно при:

|  |  |
| --- | --- |
| --------- | использовании земельного участка и временного сооружения не по целевому назначению;переходе права собственности на временное сооружение;установке временного сооружения с отступлениями от согласованного проекта;несвоевременной установке временного сооружения;необходимости ремонта существующих или прокладке новых инженерных коммуникаций;отсутствии торговой деятельности в течение двух месяцев подряд;систематическом невыполнении предписаний органов надзора и контролирующих организаций;невнесении в установленный срок арендной платы;несоблюдении правил торговли, содержания, благоустройства и санитарного состояния временных сооружений и прилегающих территорий. |

8. В продлении договора аренды земли может быть отказано при:

|  |  |
| --- | --- |
| --- | необходимости использования земельного участка для капитального строительства, прокладки инженерных коммуникаций и других общественных нужд;несоответствии ранее установленного временного сооружения согласованным проектам размещения временных сооружений;размещении на земельном участке временных сооружений устаревших образцов или с низким уровнем изготовления. |

В случае отказа в продлении договора аренды земли арендодатель не позднее чем за один месяц должен дать письменное предупреждение арендатору об отказе в продлении договора.

Временное сооружение должно быть убрано с занимаемого земельного участка владельцем, или за его счет в течение двух недель после досрочного расторжения договора аренды земли или окончания срока его действия.

9. Установка временных сооружений на землях, находящихся в пользовании и владении других организаций и граждан, осуществляется по согласованию с владельцем (пользователем) земельного участка.

10. Установка временных сооружений должна осуществляться с сохранением зеленых насаждений. При отсутствии твердого покрытия (асфальта) подходы, площадка временного сооружения должны быть выполнены из мелкоразмерных каменных или железобетонных плит. Вблизи временного сооружения, в составе комплекса, должны устанавливаться урны (мусоросборники). Урны размещаются в доступных для покупателей местах.

10.1. Владельцы временных сооружений должны содержать территорию в порядке, отвечающем санитарным требованиям. Ремонт и окраска временных сооружений производится ежегодно до начала летнего сезона (до 1 мая). Покраска производится с учетом сохранения внешнего вида, предусмотренного проектом.

Изменение цветового решения и декоративного оформления фасадов подлежит обязательному согласованию.

10.2. Сгоревшие или разрушенные временные сооружения должны быть в течение одного месяца убраны или восстановлены в течение двух месяцев.

11. Владелец временного сооружения обязан указать на нем:

- наименование владельца временного сооружения, его ИНН;

- режим работы.

12. Запрещается возводить у временного сооружения различного рода пристройки, козырьки, загородки, навесы и ставни, не предусмотренные согласованным проектом.

13. Самовольная постройка полежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет в срок, указанный администрацией городского поселения.

В случае, если владелец не осуществляет снос временного сооружения в указанный срок, а также вследствие досрочного расторжения договора аренды земли или окончания срока его действия и отказе в его продлении, перенос временного сооружения осуществляется администрацией Хотынецкого района совместно с администрацией городского поселения на основании постановления администрации района, с указанием конкретного места временного хранения, с последующей компенсацией владельцем временного сооружения затрат на его перенос и временное хранение.

|  |  |
| --- | --- |
| **ГЛАВА VIII.****Статья 63.** | **ЧАСТЬ ВТОРАЯ****ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ****КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ****Карта градостроительного зонирования Городского поселения Хотынец** |

Карта градостроительного зонирования территории городского поселения является основным графическим материалом Правил, в котором устанавливаются границы территориальных зон сцелью создания условий для планировки территории городского поселения.

На карте градостроительного зонирования:

1) установлены территориальные зоны согласно статье 65 настоящих правил.

2) могут отображаться основные территории общего пользования (городские леса, парки, скверы, бульвары) и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда, земли водного фонда и другие территории.

3) отображены границы территорий объектов культурного наследия и границы зон охраны объектов культурного наследия.

На карте зон с особыми условиями использования территорий:

1) отображены санитарно-защитные зоны предприятий, зоны охраны транспортных и инженерных коммуникаций, охранные зоны инженерной инфраструктуры, объектов водоснабжения, зоны особо охраняемых природных территорий, водоохранные зоны.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 64.** | **Карты градостроительного зонированиянаселенных пунктов** |

Карты градостроительного зонирования территории населенных пунктов являются графическим материалом Правил, в котором в границах населенных пунктов устанавливаются границы территориальных зон.

|  |  |
| --- | --- |
| **ГЛАВА IX.****Статья 65.** | **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ****Виды исостав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Городского поселения Хотынец и населенных пунктов** |

На карте градостроительного зонирования городского поселения выделены
следующие территориальные зоны (подзоны):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Ж**Ж-1Ж-2**О**О-1О-2О-3**П**П-1П-2П-3П-4**Т**Т-1Т-2Т-3**СХ**СХ-1РР-1**С**С-1С-2 | ---------------------- | **жилые зоны,** втом числе:зона застройки индивидуальными жилыми домами;зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами;**общественно-деловые зоны:**зона административно-делового, торгового, культурного, социально-бытового назначения;зона учреждений здравоохранения;зона объектов образования;**производственные зоны:**зона предприятий, производств и объектов II класса вредности зона предприятий, производств и объектов III класса вредностизона предприятий, производств и объектов IV класса вредностизона предприятий, производств и объектов V класса вредности**зоны инженерной и транспортной инфраструктуры,** в том числе:зона железнодорожного транспорта;зона инженерной инфраструктуры;зона транспортной инфрастуктуры;**зоны сельскохозяйственного использования,** в том числе:зона сельскохозяйственных угодий;**Рекреационные зоны:**зона природных территорий;**зоны специального назначения:**зона складирования отходов потребления;зона водозаборов**;** |

 **Примечания:**

1. Состав жилых зон и общественно-деловых зон рассматривается по соответствующим подзонам при градостроительном зонировании населенных пунктов.

2. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территории объектов культурного наследия, в границах территорий общего пользования, территорий, занятых линейными объектами, и территорий, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 66.** | **Жилые зоны (Ж)** |

**Ж-1 —зона застройки индивидуальнымижилыми домами**

Зоны индивидуальной жилой застройки Ж-1 предназначеныдля проживания в отдельно стоящих жилых домах с приусадебными земельными участками с минимально разрешенным набором услуг местного значения..

**Основные виды разрешенного использования:**

**-** отдельно стоящие индивидуальные или блокированные жилыедома с приусадебными земельными участками с возможностью содержания домашнего скота и птицы, согласно установленным ограничениям и площадью 400 - 3000 кв.м. иболее.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

**-** Хозяйственные постройки;

 **-** Гаражи не более чем на 2 машины, в т.ч. встроенные в 1 этажи жилых домов;

 **-** Закрытые автостоянки для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, грузоподъемностью менее 1,5 тонны

 **-** Открытые места для стоянки автомобилей;

 **-** Гаражи для хранения маломерных судов;

 **-** Места хранения мотоциклов, мопедов

 **-** Летние кухни;

 **-** Отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. Предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности;

 **-** Строения для домашних животных и птицы;

 **-** Отдельно стоящие индивидуальные душевые, бани, сауны, бассейны, расположенные на приусадебных участках;

 **-** Теплицы, оранжереи;

 **-** Надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем);

**-**Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

 **-** Сады, огороды, палисадники;

 **-** Открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой;

 **-** Площадки для отдыха взрослого населения и площадки для детей;

 **-** Площадки для сбора мусора;

 **-** Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;

 **-** Придомовые зеленые насаждения;

 **-** Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).

**Условно разрешенные виды использования:**

**-** Детские сады, иные объекты дошкольного образования;

- Начальные исредние общеобразовательные школы;

- Временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- Магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв. м,

- Салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей;

- Гостиницы не более 20 мест;

- Офисы, отделения банков,

- Центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;

- Библиотеки;

- Фельдшерско-акушерские пункты;

- Медицинские кабинеты частной практики;

- Аптеки, аптечные пункты,

- Ветлечебницы без постоянного содержания животных,

- Спортплощадки, теннисные корты;

- Спортзалы, залы рекреации;

- Приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские до 100 кв.м;

- Парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты;

- Отделения связи;

- Предприятия общественного питания не более чем 20 посадочных мест с режимом работы до 23 часов;

- Фитнес-клубы;

- Опорные пункты правопорядка;

- Памятники и памятные знаки.

**Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных:**

- Сооружения локального инженерного обеспечения;

- Надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем);

- Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

- Спортивные площадки без установки трибун для зрителей;

- Гаражи служебного транспорта, в т.ч. Встроенные в здания;

- Гостевые автостоянки;

- Площадки для сбора мусора (в т.ч. Биологического для парикмахерских, учреждений медицинского назначения);

- Благоустройство территории;

- Объекты гражданской обороны;

- Зеленые насаждения;

-Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).

**Ж-2** - **Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами**

 Зона предназначена для застройки средней плотности многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными до 4-х этажей жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования:**

- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками до 600 кв. м.;

- Блокированные дома не выше 3 этажей с участками до 400 кв. м;

- Многоквартирные дома не выше 4 этажей;

- Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- Начальные исредние общеобразовательные школы;

- Аптеки;

- Пункты оказания первой медицинской помощи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Хозяйственные постройки;

- Сады, огороды, палисадники;

- Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- Общественные резервуары для хранения воды;

- Детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- Спортплощадки, теннисные корты;

- Гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные)

- Открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

- Парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

- Зеленые насаждения; площадки для сбора мусора;

- Скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

**Условно разрешенные виды использования:**

- Амбулаторно–поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;

- Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

 - Многоквартирные жилые дома до 4 этажей (включая мансардный);

- Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- Залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- Спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);

- Подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- Отделения, участковые пункты милиции;

- АТС, районные узлы связи, телефонные станции;

- Водонапорные башни, водозаборные скважины;

- Локальные очистные сооружения и очистные сооружения поверхностного стока;

- Передающие и принимающие станции радио- и телевещания, связи;

- Объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС и т.д.);

- Коллективные овощехранилища и ледники;

- Объекты, связанные с отправлением культа с земельными участками до 400 кв. м.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 67.** | **Общественно-деловые зоны (О)** |

Зоны предназначены для размещения объектов недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих икоммерческих видов использования многофункционального назначения, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических требований населения.

**Основные виды разрешенного использования:**

**- А**дминистративно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации;

- Физкультурно-оздоровительные сооружения, спортивные залы, плавательные бассейны;

 - Учреждения культуры и искусства (клубы, дома культуры, центры общения и досуговых занятий, дома детского творчества, залы для встреч, собраний молодежи; взрослых, многоцелевого и специализированного назначения).

- Административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

- Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью не более 600 кв.м, только со второго этажа, первые этажи - под коммерческое обслуживание;

- Гостиницы, гостевые дома;

- Рекламные агентства;

- Банки, отделения банков, другие финансовые учреждения;

- Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- Начальные исредние общеобразовательные школы;

- Танцзалы, дискотеки;

- Компьютерные центры, интернет-кафе;

- Магазины без ограничения профиля и ассортимента, в том числе, магазины товаров первой необходимости, торговые комплексы, открытые мини рынки до 600 кв.м;

- Музеи, выставочные залы;

- Бани, сауны;

- Предприятия общественного питания (рестораны, бары, столовые, кафе, закусочные);

- Фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;

- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

- Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка;

- Аптеки, аптечные пункты, оптики;

- поликлиники, консультативные поликлиники;

- амбулаторно-поликлинические учреждения;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- центры медицинской консультации населения;

- учреждения социальной защиты,юридические учреждения, нотариальные и адвокатские конторы, другие юридические консультации;

- транспортные агентства по продаже авиа и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг, туристические агентства;

- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, множительные услуги, ламинирование, брошюровка и пр.);

- пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания.

- издательства и редакционные офисы;

- пожарные депо, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты, связанные с отправлением культа;

- библиотеки, архивы, информационные центры.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;

- Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

- Гаражи служебного транспорта;

- Гостевые автостоянки, парковки

- Площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для парикмахерских, учреждений медицинского назначения);

- Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;

- Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;

- Общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад);

- Объекты гражданской обороны;

- Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);

- Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах.

**Условно-разрешенные виды использования:**

**-** Индивидуальная усадебная застройка сприусадебными участками (отдельно стоящие
и блокированныежилые дома);

- Общежития;

- Учреждения среднего профессионального и высшего профессионального образования,
учебные центры;

- Больницы, профилактории, станции скорой помощи, ветлечебницы;

- Хосписы, интернаты для пестарелых и инвалидов;

- Бассейны, спортивные площадки;

- Объекты, связанные сотправлением религиозных культов;

- Коммерческие мастерские, мелкое производство (экологически-чистое или Vкласса
вредности);

- Бани, сауны;

- Автозаправочные станции, авторемонтные исервисные мастерские;

- Вышки сотовой, радиорелейной испутниковой связи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов**

- Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;

- Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;

- Гаражи служебного транспорта;

- Гостевые автостоянки;

- Площадки для сбора мусора Зеленые насаждения;

- Благоустройство территории, малые архитектурные формы;

- Объекты гражданской обороны;

- Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).

**Статья 68.Производственные зоны (П)**

**П-1 Зона предприятий, производств и объектов II класса вредности**

Зона предназначена для размещения предприятий, производств и объектов II класса вредности при соблюдении нормативных и санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования*:*

- Предприятия II класса вредности и ниже, различного профиля;

- Объекты складского назначения различного профиля;

- Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- Производственно-лабораторные корпуса.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

- Зеленые насаждения.

**Условно разрешенные виды использования:**

проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;

- Офисы, конторы;

- Пожарные части;

- Объекты пожарной охраны;

- Отделения, участковые пункты милиции;

- Гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- Автозаправочные станции;

- Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

**П-2 Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности**

Зона предназначена для размещения предприятий, производств и объектов не выше III класса вредности при соблюдении нормативных и санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- Предприятия III класса вредности различного профиля;

- Производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;

- Объекты складского назначения различного профиля;

- Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

- Опытно-производственные хозяйства;

- Учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;

- Научно-исследовательские учреждения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей:

- Зеленые насаждения.

**Условно разрешенные виды использования:**

- Автозаправочные станции;

- Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;

- Профессионально-технические учебные заведения;

- Поликлиники;

- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

- Аптеки;

- Ветеринарные лечебницы с содержанием животных;

- Пожарные части;

- Объекты пожарной охраны;

- Офисы, конторы, административные службы;

- Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка;

- Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

**П-3 Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности**

Зона предназначена для размещения предприятий, производств и объектов не выше IVкласса вредности при соблюдении нормативных и санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

 - Коммунально-складские и производственные предприятия IV, класса опасности различного профиля, с соблюдением установленных санитарно-защитных зон;

 - Теплицы для выращивания цветов, декоративных растений при условии исключения выращивания в них продукции для употребления в пищу и сырья для производства пищевых продуктов;

 - Станции технического обслуживания автомобилей (при количестве постов не более 10), авторемонтные предприятия;

 - Объекты складского назначения различного профиля (за исключением складов хранения продовольственного сырья, пищевых продуктов и лекарственных средств);

 - Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

 - Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

 - предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

 - Производства по обработке животных продуктов;

 - Промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;

 - Ппытно-производственные хозяйства;

 - производства по обработке древесины;

 - Сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;

 **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

 - Спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;

 - Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

 - Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

 - Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

 - Теплицы;

 - Защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны.

 - Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

**Условно разрешенные виды использования:**

 - Офисы, конторы, административные службы;

 - Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

 - Пожарные части, объекты пожарной охраны;

- Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка;

 - Гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

 - Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

 - Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 м2;

 - Аптеки;

 - Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

 - Ветеринарные приемные пункты;

 - Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

 - Автозаправочные станции.

**П-4 Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности**

Зона предназначена для размещения предприятий, производств и объектов не выше Vкласса вредности при соблюдении нормативных и санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

 - Коммунально-складские и производственные предприятия V, класса опасности различного профиля, с соблюдением установленных санитарно-защитных зон;

 - Станции технического обслуживания автомобилей (при количестве постов не более 10), авторемонтные предприятия;

 - Объекты складского назначения различного профиля (за исключением складов хранения продовольственного сырья, пищевых продуктов и лекарственных средств);

 - Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

 - Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

 - Предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

 - Промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;

 - Опытно-производственные хозяйства;

 - Производства по обработке древесины;

 - Сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

 - Спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;

 - Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

 - Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

 - Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

 - Теплицы;

 - Защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны.

 - Автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

**Условно разрешенные виды использования:**

 - Офисы, конторы, административные службы;

 - Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

 - Пожарные части, объекты пожарной охраны;

 - Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка;

 - Гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

 - Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

 - Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 м2;

 - Аптеки;

 - Одельно стоящие объекты бытового обслуживания;

 - Ветлечебницы без содержания животных;

 - Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

 - Автозаправочные станции.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 69.** | **Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ТР)** |

Зоны предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта, связи, а также установления санитарно-защитных и охранных зон таких объектов в соответствии с действующим законодательством и требованиями технических регламентов.

**Т-1 – зона железнодорожного транспорта**

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

**Основные виды разрешенного использования**

- Жлезнодорожные пути;

 **-** Коммуникации железнодорожного транспорта;

 - Железнодорожные вокзалы;

 - Офисы, конторы, административные службы.

**Вспомоготельные виды разрешенного использования недвижимости:**

 **- С**анитарно-защитные зоны;

**-** Скверы, бульвары;

**-**  Защитные инженерные сооружения;

**-** Иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций;

 **-** Парковки автомобильного транспорта.

**Условно разрешенные виды использования:**

- Объекты жилищно-коммунального хозяйства;

**-** Объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

- Строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;

- Парки подвижного состава, депо.

**Т-2 – зоны объектов инженерной инфраструктуры**

Зона выделяется для размещения объектов инженерной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям государственных градостроительных и специальных нормативов.

#### Инфраструктура газопроводов

**Основные виды разрешенного использования:**

- Газораспределительные станции (ГРС);

- Блочные газорегуляторные пункты (ГРПБ);

- Шкафные газорегуляторные пункты (ШРП).

**Вспомоготельные виды разрешенного использования:**

- Ограждение в установленных случаях;

- Установка информационных знаков;

- Благоустройство территории в установленных случаях.

**Электросетевая инфраструктура**

 **Основные виды разрешенного использования:**

- Электроподстанции;

- Распределительные пункты;

- Трансформаторные подстанции.

**Вспомоготельные виды разрешенного использования:**

- Ограждение в установленных случаях;

- Установка информационных знаков;

- Благоустройство территории в установленных случаях.

#### Объекты связи

**Основные виды разрешенного использования:**

- АТС

**Вспомоготельные виды разрешенного использования:**

- Ограждение в установленных случаях;

- Установка информационных знаков;

- Благоустройство территории в установленных случаях.

#### Объекты водоснабжения

**Основные виды разрешенного использования:**

- Водозаборные сооружения;

- Насосные станции;

- Противопожарные емкости (подземные и наземные);

- Резервуары и водонапорные башни.

**Вспомоготельные виды разрешенного использования:**

- Подъезды и проезды к зданиям и сооружениям водопровода, водозаборам;

- Ограждения в установленных случаях;

- Информационные знаки.

Объекты теплоснабжения

**Основные виды разрешенного использования:**

- Котельные, работающие на угольном, газовом, мазутном и газомазутном топливе.

**Вспомоготельные виды разрешенного использования:**

- Подъезды и проезды к зданиям и сооружениям тепловых сетей;

- Ограждения в установленных случаях;

- Благоустройство зданий и сооружений;

- Временные стоянки автотранспорта.

**Условно разрешенные виды использования не устанавливаются**.

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны Т1определяются расчетом и вносятся в градостроительный план земельного участка.

#### Т-3 – зона транспортной инфраструктуры

Зона выделяется для размещения объектов транспортной инфраструктуры, а также для хранения автомобилей (гаражных кооперативов, стоянок автотранспорта и т. п.); режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям государственных градостроительных и специальных нормативов.

**Основные виды разрешенного использования:**

- Посты ГИБДД;

- Автозаправочные станции с объектами обслуживания (магазины, кафе);

- Станции технического обслуживания легковых автомобилей;

- Автовокзалы, автостанции;

- Вокзалы, станционные залы ожидания, кассовые залы;

- Привокзальные гостиницы;

- Привокзальные объекты торговли и общественного питания;

- Складские помещения;

- Мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки;

- Существующие и проектируемые улицы, дороги и проезды

- Остановочные павильоны.

**Вспомоготельные виды разрешенного использования:**

- Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;

- Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

- Гостевые автостоянки, парковки;

- Площадки для сбора мусора;

- Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;

- Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;

- Объекты гражданской обороны;

- Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) ;

- Общественные туалеты.

**Условно разрешенные виды использования:**

- Гостиницы;

- Предприятия общественного питания и торговли;

- Логистические центры;

- Торговые центры, специализированные автосалоны;

- Мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки;

- Отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;

- Киоски и павильоны ярмарочной торговли; временные (сезонные) сооружения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов:**

- Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;

- Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;

- Гаражи служебного транспорта;

- Гостевые автостоянки;

- Площадки для сбора мусора;

- Благоустройство территории, малые архитектурные формы;

- Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 70.** | **Зоны сельскохозяйственного использования (СХ-1)** |

Зоны предназначены для ведения городского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

В составе зон могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями (садами), а также земли занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом городского поселения и настоящими Правилами.

 Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельхозназначения согласно части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий.**

**Основные виды разрешенного использования:**

**-** Пашни;

- Пастбища, сенокосы;

- Теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники, садово-паркового хозяйства;

- Пасеки, коллективное огородничество.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Объекты сельскохозяйственного производства;

- Подъезды, проезды, разворотные площадки;

- Временные стоянки автотранспорта;

- Хозяйственные постройки;

- Туалеты;

- Площадки для сбора мусора;

- Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;

- Защитные лесополосы.

**Условно разрешенные виды использования:**

 - Усадебные жилые дома, коттеджи, блокированные жилые дома;

 - Дачи;

 - Культовые сооружения;

 - Конноспортивные клубы, манежи для верховой езды;

 - Общественные туалеты;

. - Ветеринарные поликлиники.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 71.** | **Рекреационная зона (Р)** |

**Р-1 - Зона природных территорий**

Зона предназначена для обеспечения правовых условий сохранения, использования существующего природного ландшафта, создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечение их рационального использования.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (сельских лесов, иных территорий) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением

К зонам особо охраняемых территорий и объектов относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение и для которых установлен особый правовой режим.

К зонам особо охраняемых территорий относятся земли:

- особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов;

- историко-культурного назначения ;

- рекреационного назначения (Р-1);

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, которые являются объектами культурного наследия, в том числе вновь выявленными объектами культурного наследия.

**Основные виды разрешенного использования:**

- Парки;

- Набережные;

- Игровые площадки;

- Спортивные площадки;

- Танцплощадки, дискотеки;

- Мемориальные комплексы, памятники, скульптуры;

- Пункты оказания первой медицинской помощи;

- Пункты размещения подразделений органов охраны правопорядка;

- Объекты пожарной охраны;

- Объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.).

**Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:**

- Автостоянки перед объектами основных видов разрешенного использования.

- Иные вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятия спортом.

**Условно разрешенные виды использования:**

- Предприятия общественного питания;

- Музеи, выставочные залы, галереи.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 72.** | **Зоны специального назначения (С)** |

В состав зон включаются участки, занятые кладбищами, скотомогильниками, захоронениями биоотходов, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных объектов и недопустимо в других территориальных зонах. В состав зон специального назначения включаются также зоны размещения объектов МО, МВД, МЗ и других.

**С-1 – зона складирования отходов потребления**

**Основные виды разрешенного использования:**

- Специальные сооружения, предназначенные для изоляции и обезвреживания ТБО;

- Размещения отходов производства и потребления;

- Производственно-бытовое здание для персонала, гаражи, навесы для размещения машин и механизмов; контрольно-дезинфицирующие установки;

- Автономная котельная, специальные установки для сжигания отходов, сооружения мойки, пропарки и обеззараживания машинных механизмов;

- Ограждения, осушительные траншеи, валы.

**Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):**

- Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, в т.ч. очистные сооружения (локальные).

**Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.**

- Параметры размещения и застройки земельных участков зоны С-1 устанавливаются на основе проекта с учетом следующих норм:

- Полигоны ТБО размещаются на участках, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине не менее 2 м. Не используются под полигоны болота глубиной более 1 м и участки с выходами грунтовых вод в виде ключей.

- Полигон для ТБО размещается на ровной территории, исключающей возможность смыва атмосферными осадками части отходов и загрязнения ими прилегающих земельных площадей и открытых водоемов, вблизи расположенных населенных пунктов.

 Допускается отвод земельного участка под полигоны ТБО на территории оврагов, начиная с его верховьев, что позволяет обеспечить сбор и удаление талых и ливневых вод путем устройства перехватывающих нагорных каналов для отвода этих вод в открытые водоемы.

**Ограничения по размещению ТБО**

**Не допускается размещение полигонов ТБО:**

- На территории зон санитарной охраны водоисточников и минеральных источников;

- Во всех поясах зон санитарной охраны курортов;

- В районах геологических разломов, местах выхода на поверхность трещиноватых пород;

- В местах выклинивания водоносных горизонтов;

- На участках, затопляемых паводковыми водами;

- В рекреационных зонах;

- В местах массового отдыха населения и на территории лечебно-оздоровительных учреждений.

Усовершенствованные свалки твердых бытовых отходов, поля ассенизации и поля запахивания, усовершенствованные свалки для неутилизированных твердых промышленных отходов, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие объекты мощностью свыше 40 тыс. т/год. – относятся к предприятиям 1 класса санитарной классификации с санитарно–защитной зоной 1000 м.

**С-2 – зона водозаборов**

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию.

**Основные виды разрешенного использования :**

- Водозаборные сооружения;

- Объекты водопроводные очистные сооружения;

- Аэрологические станции;

- Метеостанции;

- Насосные станции;

**Виды запрещенного использования**

- Проведение авиационно-химических работ;

- Применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

- Размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горбче-смазачных материалов. Площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых, сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

- Складирование навоза и мусора;

- Заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;

- Размещение стоянок транспортных средств;

- Проведение рубок лесных насаждений;

**Условно разрешенные виды использования**

- Строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;

- Землеройные и дргуие работы;

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 73.** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия.** |

В соответствии сЗакономОрловскойобласти от 05.06.2008г. № 25-з«Об объектах культурного наследия (памятников истории икультуры) народов Российской Федерации на территории Орловской области» как предупредительная мера по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, Генеральным планом городского поселения и настоящими Правилами до разработки проекта зон охраны таких объектов, устанавливаются временные границы зон охраны объектовкультурного наследия.

Требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам содержатся в Положении о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) народов Российской Федерации, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008г. № 315:

1) особый режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

г) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

д) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

е) благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

2) Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются с учетом следующих требований:

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

в) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;

г) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

е) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

ж) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

з) обеспечение сохранности всех исторически ценных градоформирующих объектов;

и) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

3) Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны охраняемого природного ландшафта устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение или ограничение хозяйственной деятельности, строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства;

б) обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиты от динамических воздействий;

в) сохранение гидрологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

г) сохранение и восстановление сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

**Режим использования территории объектов культурного наследия**

В соответствии с частью 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, 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.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 74.** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон.** |

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) представлены соответствующими зонами от производственно-коммунальных объектов II-V классов вредности (500-50 м), объектов специального назначения, внешнего транспорта и линий электропередач.

В санитарно-защитных зонах возникают дополнительные требования и ограничения, осуществляется мониторинг и анализ негативного воздействия и качества окружающей среды. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки ее границ. Проектирование, строительство (реконструкция) и ввод в эксплуатацию объектов в условиях действия ограничений санитарно-защитной зоны допускается только при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии таких объектов санитарным нормам и правилам и техническим регламентам.

**1.Санитарно-защитные зоны промышленных, сельскохозяйственных и иных предприятий:**

1) Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны. Границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке, далее – промышленная площадка, до ее внешней границы в заданном направлении.

В зависимости от характеристики выбросов для промышленного объекта и производства, по которым ведущим для установления санитарно-защитной зоны фактором является химическое загрязнение атмосферного воздуха, размер санитарно-защитной зоны устанавливается от границы промплощадки и/или от источника выбросов загрязняющих веществ.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства третьего класса – 300 м;

- промышленные объекты и производства четвертого класса – 100 м;

- промышленные объекты и производства пятого класса – 50 м.

2) Режим территории санитарно-защитной зоны

2.1) В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

2.2) Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

**2. Санитарно-защитные зоны объектов размещения (полигонов) твердых бытовых отходов**

Размер санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ полигона ТБО - 500 м. Размер санитарно-защитной зоны может увеличиваться при расчете газообразных выбросов в атмосферу. Границы зоны устанавливаются по изолинии 1 ПДК, если она выходит из пределов нормативной зоны. Санитарно-защитная зона должна иметь зеленые насаждения.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 75.** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны водных объектов.** |

Зоны охраны водных объектов на территории городского поселения представлены водоохранными зонами рек и ручьев, озер и водохранилищ и зонами охраны источников водоснабжения.

**1. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы**

Границы и режимы использования водоохранныхзон установлены Водным кодексом Российской Федерации.

**1) Параметры зоны:**

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет 5 метров. Береговая полоса болот и природных выходов подземных вод (родников) – не определяется.

Водоохранные зоны примыкают к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

1) до десяти километров - в размере 50 метров.

Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере**50** метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере **50** метров.

2) Ограничения деятельности:

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

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

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

В границах водоохранных зон допускаются:

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

**2. Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения**

Источники водоснабжения имеют зоны санитарной охраны (ЗСО). Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водоподводящего канала. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Зоны санитарной охраны 1 пояса подземных источников водоснабжения составляют 50 м. Границы второго пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения устанавливают расчетом. Территория первого пояса зон санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной.

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 76.** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия и их последствий** |

**Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций:**

**1) техногенного характера:**

- Деревообработка – очаговые пожары;

- Очистные сооружения – сброс неочищенных стоков;

- Автомобильные дороги – розливы нефтепродуктов и химически опасных веществ, пожары, аварии на транспорте;

- ГРС, ГРП, АЗС – взрывоопасные объекты, розлив нефтепродуктов;

- Электроподстанция – взрывы трансформаторов, пожары, нарушение электроснабжения;

- Котельные – взрывопожароопасные объекты, нарушение теплоснабжения.

**2) природного характера:**

- Паводковые подтопления в поймах рек, ручьев, озер и водохранилищ;

- Лесные и торфяные пожары, весенние палы;

- Повышенный уровень грунтовых вод;

- Ураганы, смерчи, град.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 77.** | **Предельные параметры земельных участков иобъектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки. Иные параметры.** |

Настоящие градостроительные регламенты по параметрам застройки соответствуют региональным нормативам градосторительного проектирования Орловской области «Планировка и застройка городских округов и поселений Орловской области» и действуют до вступления в смену местных градостроительных нормативов Городского поселения Хотынец.

**Градостроительный регламент по параметрам застройки содержит:**

|  |  |
| --- | --- |
| --------- | процент застройки участков - отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади земельного участка;процент использования земельных участков - отношение суммарной полезной/рабочей площади пола всех строений - существующих итех, которые могут быть построены дополнительно, ко всей площади земельного участка;плотность жилого фонда —отношение суммарной площади жилого фонда к площади микрорайона (квартала) - тыс.кв.м. /га;минимальные отступы построек от границ земельных участков (отступ линии застройки от красной линии);баланс площадей зоны: доля площадей основных функций, доля площадей вспомогательных функций, доля площадей прочих функций;баланс по доле застроенных, озелененных, занятых твердым покрытием территорий;иные показатели по параметрам застройки: радиусы обслуживания учреждениями ипредприятиями обслуживания населения;требования и параметры застройки в зонах коллективных садов исадово-огородных участков;требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок. |

Для определения объемов иструктуры жилищного строительства расчетная
минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений принимается на основании фактических статистических данных Орловскойобласти ирассчитанных на перспективу

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории иминимально допустимое расстояние от окон жилых иобщественных зданий до площадок осуществляется (принимается) всоответствии со следующими нормами:

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Назначение площадок | Удельные параметры площадок, кв.м./чел. | Расстояние от окон жилых иобщественных зданий, не менее, м |
| Для игр детей дошкольного имладшего |  |  |
| школьного возраста | 0,7 | 12 |
| Для отдыха взрослого населения | 0,1 | 10 |
| Для занятий физкультурой | 2,0 | 10 - 40 |
| Для хозяйственных целей ивыгуласобак | 0,3 | 20 - 40 |
| Для стоянки автомобилей | 0,8 | см. ниже |

**Параметры жилой застройки в городском поселении**

**1) Параметры индивидуальной застройки.**

На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решётчатыми с целью минимального затемнения территории соседнего участка и высотой не более 2-х метров.

Минимальная площадь земельного участка:

для индивидуальных жилых домов - 600 кв.м. (включая площадь застройки);

Усадебные одноквартирные жилые дома, объекты обслуживания должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5м, от красной линии проездов - не менее чем на 3м.

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5м.

В районах существующей усадебной застройки, жилые дома и хозяйственные постройки, объекты обслуживания могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями.

До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от индивидуального жилого дома - 3м;

от постройки для содержания скота и птицы - 4м;

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

от стволов высокорослых деревьев - 4м;

 средне рослых - 2м; от кустарника - 1м.

Помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7м от входа в дом.

Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6м.

Высота зданий:

- для индивидуальных жилых домов количество надземных этажей – до трех этажей;

- для отдельно стоящего гаража высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4м;

- для условно разрешенных отдельно стоящих объектов капитального строительства количество этажей - не более двух;

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Размер земельного участка (кв.м.) | Площадь жилого дома (кв.м. общей площади) | Предельно допустимые параметры |
| Коэффициент застройки Кз | Коэффициент плотности застройки Кпз |
| 1200 и более | 480 | 0,2 | 0,4 |
| 1000 | 400 | 0,2 | 0,4 |
| 800 | 480 | 0,3 | 0,6 |
| 600 | 360 | 0,3 | 0,6 |
| 500 | 300 | 0,3 | 0,6 |
| 400 | 240 | 0,3 | 0,6 |
| 300 | 240 | 0,4 | 0,8 |
| 200 | 160 | 0,4 | 0,8 |

Примечания:

1. Усадебная застройка одно-, двухквартирными домами с размером участка 1000-1200 м2 и более с развитой хозяйственной частью;

2. Застройка коттеджного типа с размером участков от 400 до 800 м2 и коттеджно-блокированного типа (2-4-квартирные сблокированные дома с участками 300-400 м2 с минимальной хозяйственной частью);

3. Многоквартирная (среднеэтажная) застройка блокированного типа с приквартирными участками размером 200 м2.

При размерах приквартирных земельных участков менее 200 м2 коэффициент плотности застройки не должен превышать 1,2. При этом величина коэффициента застройки не нормируется при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных требований.

Допускается пристройка хозяйственного сарая, автостоянки, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.

На территории с застройкой жилыми домами усадебного типа стоянки размещаются в пределах отведенного участка.

**4) Нормативные параметры застройки общественно-деловой зоны.**

Радиус обслуживания населения учреждениями ипредприятиями обслуживания, размещаемыми вобщественно-деловых ижилых зонах, взависимости от элементов планировочной структуры (микрорайон (квартал), жилой район) составляет:

Таблица 3

|  |  |
| --- | --- |
| Учреждения ипредприятия обслуживания | Радиус обслуживания, м |
| Дошкольные образовательные учреждения | 500 |
| Общеобразовательные школы | 500 |
| Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | 500 |
| Физкультурно-спортивные центры | 1 500 |
| Поликлиники иих филиалы | 1 000 |
| Аптеки | 800 |
| Предприятия торговли, общественного питания ибытового |  |
| обслуживания местного значения | 2000 |
| Отделения связи ифилиалы банков | 500 |

Интенсивность использования территории общественно-деловой зоны характеризуется плотностью застройки (тыс.кв.м. общей площади/га):

Таблица 5

|  |  |
| --- | --- |
| Типы комплексов | Плотность застройки (тыс.кв.м. общ. площ./га),не менее |
| на свободных территориях | при реконструкции |
| Центр планировочного района | 10 | 10 |
| Деловые комплексы | 15 | 10 |
| Гостиничные комплексы | 15 | 10 |
| Торговые комплексы | 5 | 5 |
| Культурные (досуговые) |  |  |
| комплексы | 5 | 5 |

Рекомендуемые удельные показатели нормируемых элементов территории населенного пункта:

Таблица 6

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №№по п/п | Элементы территории | Удельная площадь,м 2/чел, не менее |
| 1 | Участки школ | 4,7 |
| 2 | Участки дошкольных учреждений | 1,2 |
| 3 | Участки бытового обслуживания | 0,8 |

Минимальные расстояния от стен зданий играниц земельных участков учреждений
и предприятий обслуживания следует принимать на основе расчетов инсоляциии
освещенности, соблюдения противопожарных ибытовых разрывов, но не менее
приведенных:

Таблица 7

|  |  |
| --- | --- |
| Здания (земельные участки) учреждений ипредприятий обслуживания | Расстояния от зданий (границ участков) учреждений и предприятий обслуживания, метров |
| до красной линии | до стен жилых зданий | до зданий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных и лечебных учреждений |
| Дошкольные образовательные |  | По нормам инсоляции,освещенности и |
| учреждения и | 10 | противопожарным нормам |
| общеобразовательные школы |  |  |  |
| Приемные пункты вторичного | - | 20 | 50 |
| сырья |  |  |  |
| Пожарные депо | 10 | 50 | 50 |
| Кладбища традиционногоЗахоронения, площадью менее 20 га | 6 | 300 | 500 |

Участки дошкольных образовательных учреждений и вновь размещаемых больниц не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.

Здание общеобразовательного учреждения следует размещать на самостоятельном земельном участке с отступом от красной линии не менее 25 метров.

**5)Требования квременному хранению индивидуальных транспортных средств и параметры земельных участков гаражей иоткрытых автостоянок**

Для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать
открытые стоянки из расчета не менее чем на 70% расчетного парка легкового
автотранспорта, втом числе:

- в жилых районах – 25 %;

- в промышленных икоммунальных районах – 25 %;

- в общественно-деловых зонах – 5 %;

- в рекреационных зонах – 15 %;

Размер земельных участков гаражей иоткрытых автостоянок следует принимать вкв.м /машиноместа:

- для гаражей одноэтажных – 30;

- для наземных автостоянок –25.

В общественно-деловых зонах площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22 кв.м., апри примыкании участков кпроезжей части улиц ипроездов – до 18 кв.м. на автомобиль.

Расстояния от наземных иназемно-подземных гаражей иоткрытых автостоянок,
предназначенных для постоянного ивременного хранения легковых автомобилей, составляют:

Таблица 8

|  |  |
| --- | --- |
| Объекты, до которых определяется расстояние | Расстояние вм., не менее |
| от гаражей иоткрытых автостоянок при числе легковых автомобилей |
| 10 и менее | 11-50 | 51 —100 | 101 –300 | свыше 300 |
| Фасады жилых домов иторцы сокнами | 10 | 15 | 25 | 35 | 50 |
| Торцы жилых домов без окон | 10 | 10 | 15 | 25 | 35 |
| Общественные здания | 10 | 10 | 15 | 25 | 50 |
| Детские иобразовательные учреждения, площадки для отдыха, игр, спорта | 25 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Лечебные учреждения стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха ) сады, скверы, парки) | 25 | 50 | Устанавливается по согласованию сорганамиРоспотребнадзора |

**6) Параметры земельных участков иобъектов капитального строительства вчасти озеленения территорий земельных участков**

Озелененные территории (объекты градостроительного формирования) - представлены виде парков, скверов, бульваров, территорий зеленых насаждений всоставе участков жилой, общественной, производственной застройки.

Озелененные территории общего пользования, выделяемые всоставе рекреационных зон, размещаются во взаимосвязи преимущественно сжилыми и общественно-деловыми зонами.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения впределах застройки городскогопоселения (уровень озелененноститерритории застройки) должен быть не менее 40 %, авграницах территории жилого района - не менее 25 %, включая суммарную площадь озеленения территории микрорайона (квартала).

Оптимальные параметры общего баланса территории составляют:

**Открытые пространства:**

- зеленые насаждения -65–75 %;

- аллеи идороги -10–15 %;

- площадки - 8–12 %;

- сооружения - 5-7 % ;

**Зона рекреации:**

**-** зеленые насаждения - 93–97 %;

- дорожная сеть -2–5 %;

- обслуживающие сооружения ихозяйственные постройки -2 %.

Удельный вес озелененных территорий микрорайона (квартала) многоквартирной и малоэтажнойзастройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных идошкольных образовательных учреждений) должен составлять не менее 25 % площади территории микрорайона (квартала) или не менее 6кв.м/чел.

Озеленение участков общеобразовательных идошкольных образовательных учреждений принимается из расчета 50 % площади их территорий (для лечебных учреждений - не менее 60 %).

Площадь участков, предназначенных для озеленения впределах ограды предприятий в производственно-коммунальных зонах, следует определять из расчета не менее 3кв.мна одного работающего внаиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15 % площади предприятия.

В зеленых зонах поселения ивсанитарно-защитных зонах следует предусматривать питомники древесных икустарниковых растений ицветочно-оранжерейные хозяйства.

Площадь питомников следует принимать из расчета 3 - 5кв.м/чел. Взависимости от уровня обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования, размеров санитарно-защитных зон, развития садоводческих товариществ идругих местных условий общую площадь цветочно-оранжерейныххозяйств следует принимать из расчета 0,4 кв.м/чел.

Расстояния от зданий исооружений до зеленых насаждений при условии беспрепятственного подъезда иработы пожарного автотранспорта:

Таблица 9

|  |  |
| --- | --- |
| Здание, сооружение, объект | Расстояния (м) от здания, сооружения, объекта до оси |
| ствола дерева | кустарника |
| 1 | 2 | 3 |
| Наружная стена здания, сооружения | 5,0 | 1,5 |
| Край тротуара исадовой дорожки | 0,7 | 0,5 |
|  |  |  |
| Край проезжей части улиц, кромка укрепленнойполосы обочины дороги или бровка канавы | 2,0 | 1,0 |
| Мачта иопора осветительной сети, мостовая опора иэстакада | 4,0 |  |
| Подошва откоса, террасы идр. | 1,0 | 0,5 |
| Подошва или внутренняя грань подпорной стенки | 3,0 | 1,0 |
| Подземные сети: |  |  |
| - газопровод, канализация | 1,5 |  |
| - тепловая сеть | 2,0 | 1,0 |
| - водопровод, дренаж | 2,0 |  |
| - силовой кабель икабель связи | 2,0 | 0,7 |

 Примечания:

1. Приведенные нормы относятся кдеревьям сдиаметром кроны не более 5ми должны быть увеличены для деревьев скроной большего диаметра.

2. Расстояния от воздушных линий электропередачи до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.

3. Деревья, высаживаемыеузданий, не должны препятствовать инсоляциииосвещенности жилых и общественных помещений.

**7) Параметры застройки в зонах рекреации**

1. Расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива должно составлять не менее 30 метров.

2. Автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 метров от входа и проектировать из расчета не менее 10 машиномест на 100 единовременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место:

- для легковых автомобилей - 25 квадратных метров;

- автобусов - 40 квадратных метров;

- для велосипедов - 0,9 квадратных метров.

В указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зеленых насаждений.

3. При числе единовременных посетителей 10-50 чел/га необходимо предусматривать дорожно-тропиночнуюсеть для организации их движения.

4. Дорожную сеть зон рекреации (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности смаксимальным сохранением зеленых насаждений, минимальнымиуклонами всоответствии снаправлениями основных путей движения пешеходов исучетом определения кратчайших расстояний костановочнымпунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м(ширина полосы движения одного человека).

Покрытия площадок, дорожно-тропиночнойсети впределах зон рекреации следует применять из плиток, щебня идругих прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия висключительных случаях.

**8) Параметры застройки коммунально-складской и производственной зон**

Размеры земельных участков для станций водоочистки (в гектарах) в зависимости от их производительности, (тысяч метров кубических в сутки), следует принимать по проекту, но не более:

|  |  |
| --- | --- |
| ----- | до 0,8 тыс.м3/сутки - 1 гектар;свыше 0,8 до 12 тыс. м 3/сутки - 2 гектара;свыше 12 до 32 тыс. м 3/сутки - 3 гектара;свыше 32 до 80 тыс. м 3/сутки - 4 гектара;свыше 80 до 125 тыс. м 3/сутки - 6 гектаров. |

Площадку очистных сооружений сточных вод следует располагать с подветренной стороны для ветров преобладающего в теплый период года направления по отношению к жилой застройке и населенному пункту ниже по течению водотока.

Размеры земельных участков для очистных сооружений канализации должны быть:

Таблица 10

|  |  |
| --- | --- |
| Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м3/ сутки | Размеры земельных участков, не более, га |
| Очистных сооружений | Иловых площадок | Биологических прудов глубокой очистки сточных вод |
| До 0,7 | 0,5 | 0,2 | - |
| свыше 0,7 до 17 | 4 | 3 | 3 |
| свыше 17 до 40 | 6 | 9 | 6 |
| свыше 40 до 130 | 12 | 25 | 20 |
| свыше 130 до 175 | 14 | 30 | 30 |
| свыше 175 до 280 | 18 | 55 | - |

Санитарно-защитные зоны для канализационных очистных сооружений в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 составляют:

Таблица 11

|  |  |
| --- | --- |
| Сооружения для очистки сточных вод | Расстояние, м при расчетной производительности очистных сооружений в тыс. м3/ сутки |
| До 0,2 | 0,2 – 5,0 | 5,0 – 50,0 | 50,0 - 280 |
| Насосные станции и аварийно-регулирующие резервуары | 15 | 20 | 20 | 30 |
| Сооружения для механической и биологической очистки с иловыми площадками для сброженных осадков, а также иловые площадки | 150 | 200 | 400 | 500 |
| Сооружения для механической и биологической очистки с термомеханической обработкой осадка в закрытых помещениях  | 100 | 150 | 300 | 400 |
| Поля:а) фильтрацииб) орошения | 200150 | 300200 | 500400 | 10001000 |
| Биологические пруды | 200 | 200 | 300 | 300 |

Размеры земельных участков для отдельно стоящих котельных, размещаемых в районах жилой застройки составляют:

 Таблица 12

|  |  |
| --- | --- |
| Теплопроизводительность котельных, Гкал/ч (МВт) | Размеры земельных участков (га), котельных работающих |
| на твердом топливе | на газо-мазутном топливе |
| до 5 | 0,7 | 0,7 |
| от 5 до 10 (от 6 до 12) | 1,0 | 1,0 |
| От 10 до 50 (от 12 до 58) | 2,0 | 1,5 |
| От 50 до 100 (от 58 до 116) | 3,0 | 2,5 |
| От 100 до 200 (от 116 до 233) | 3.7 | 3,0 |
| От 200 до 400 (от 233 до 466) | 4,3 | 3,5 |

Газораспределительные станции (далее - ГРС) и газонаполнительные станции (далее - ГНС) должны размещаться за пределами населенных пунктов, а также их резервных территорий.

Линии электропередачи напряжением до 10 кВ на территории жилой зоны в застройке зданиями 4 этажа и выше должны выполняться кабельными, а в застройке зданиями 3 этажа и ниже - воздушными. (\*)

Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород должно составлять не менее 50 метров, лиственных пород – не менее 20 метров.

СЗЗ от линий воздушных электропередач устанавливаются по обе стороны от проекции крайних фазных проводов ЛЭП до 20 кВ в 10 м; ЛЭП 35 кВ и 110 кВ – 15 м (санитарные разрывы в целях защиты населения от воздействия электрического поля).

|  |  |
| --- | --- |
| **ГЛАВА X.****Статья 78.** | **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ****Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки Городского поселения Хотынец.** |

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательства Российской Федерации и законодательства Орловской области.

##

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 79.** | **Вступление в силу Правил землепользования и застройки Городского поселения Хотынец.** |

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

2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после их утверждения подлежат внесению в Государственный кадастр недвижимости.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ** |

|  |  |
| --- | --- |
| ------------------ | Федеральный Закон РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ «Градостроительный Кодекс РФ»;Федеральный Закон РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ «Земельный Кодекс РФ»;Федеральный Закон РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ «Водный Кодекс РФ»;Федеральный Закон РФ от 04.12.2006 №201-ФЗ «Лесной Кодекс РФ»;Федеральные Законы РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ, от 26.01.1996 № 14-ФЗ, от 26.11.2001 № 146-ФЗ и от 18.12.2006 № 230-ФЗ «Гражданский Кодекс РФ» (части 1, 2, 3, 4);Федеральный Закон РФ от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;Федеральный Закон РФ от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;Закон Орловской области от 11.10.2006 №60-з «О градостроительной деятельности на территории Орловской области»;СНиП 2.07.01-62 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;СНиП 11-04-2003 «Об утверждении «Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;Постановление Правительства Орловской области от 01.08.2011 №250 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Орловской области»;Нормативно-правовой акт «Схема территориального планирования Орловской области»;Генеральный план Городского поселения Хотынец (2011 г.);Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки (подготовлены в 2007 г. По заказу Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Фондом «Институт экономики города» и Фондом «Градостроительные реформы»);Закон Орловской области от 15.04.2003г. № 320-ОЗ «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории Орловской области из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности»;Закон Орловской области от 18.04.2011 г. № 115 «Порядок бесплатного предоставлении в собственность граждан земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности Орловской области»;Постановления поселкового совета народных депутатов Хотынецкого района Орловской области от 01.04.2004г. № 29-ПС «О предельных максимальных размерах и условиях предоставления земельных участков в собственность граждан» и главы поселка Хотынец от 19.10.2006 г. №28 «О предельных минимальных размерах предоставления земельных участков, в собственность граждан». |