



СОВЕТ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЧЕРНИГОВСКОЕ
ПРОХЛАДНЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ
КЪЭБЭРДЕЙ – БАЛЪКЪЭР РЕСПУБЛИКЭ ПРОХЛАДНЭ КУЕЙМ ХЫХЪЭ
ЧЕРНИГОВСКЭ КЪУАЖЭ СОВЕТЫМ И ЩЫПІЭ САМОУПРАВЛЕНЭ
КЪАБАРТЫ – МАЛЪАР РЕСПУБЛИКАНЫ ПРОХЛАДНА РАЙОНУНУ
ЧЕРНИГОВСКОЕ ЭЛЬНИ СОВЕТИНИ ЖЕР ЖЕРЛИ САМОУПРАВЛЕНИЯСЫ

П – и 361021, КБР, Прохладненский район, с. Черниговское, ул. Кравченко 80, тел 9–35-35

31.03.2016 г.

с.Черниговское

РЕШЕНИЕ № 72
сессии Совета местного самоуправления сельского поселения Черниговское
Прохладненского муниципального района КБР

«Об утверждении Правил землепользования и застройки сельского поселения Черниговское Прохладненского муниципального района КБР с внесенными корректировками»

В соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, федеральным законам от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом сельского поселения Черниговское Прохладненского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики, учитывая протоколы публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний о корректировке Правил землепользования и застройки с.п. Черниговское, Совет местного самоуправления сельского поселения Черниговское Прохладненского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики **р е ш и л :**

1. Принять Правила землепользования и застройки сельского поселения Черниговское Прохладненского муниципального района КБР с внесенными корректировками, согласно приложению.
2. Признать утратившим силу Решение Совета местного самоуправления с.п. Черниговское Прохладненского муниципального района КБР « О принятии Правил землепользования и застройки с.п. Черниговское Прохладненского муниципального района КБР» № 19/1 от 05.02.2013 г.
3. Настоящее решение подлежит официальному обнародованию в порядке, установленном Уставом сельского поселения Черниговское Прохладненского муниципального района КБР.
4. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по экономике, финансам и учёту, торговле и бытовому обслуживанию (Скрипчак Ю.А.).
5. Настоящее решение вступает в силу со дня его обнародования.

Председатель Совета местного
самоуправления с.п. Черниговское
Прохладненского муниципального района КБР



Ю.А. Скрипчак
Н.А.Голиков

ИП БАШОРОВ В.А.

Заказчик:

Местная администрация
сельского поселения Черниговское
Прохладненского муниципального района Кабардино-
Балкарской Республики

Муниципальный контракт № ____ от _____

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ЧЕРНИГОВСКОЕ
ПРОХЛАДНЕНСКОГО РАЙОНА КБР**

ИП Башоров В.А.

В.А. Башоров

г. Нальчик, 2016 г.

Содержание

Часть 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ	5
Глава 1. Введение. Общие положения	5
Статья 1. Правовая основа, цели и назначение Правил землепользования и застройки.....	5
Статья 2. Основные понятия, термины и определения, используемые в настоящих Правилах.....	6
Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	10
Статья 4. Действие настоящих Правил по отношению к генеральному плану м.о. с.п. Черниговское	11
Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	11
Статья 6. Пользование объектами недвижимости, несоответствующими Правилам.....	12
Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления	12
Статья 7. Структурные подразделения органов и должностные лица местного самоуправления, уполномоченные регулировать землепользование и застройку	12
Статья 8. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в части регулирования землепользования и застройки.....	13
Статья 9. Основные направления в части регулирования землепользования и застройки органами местного самоуправления.....	16
Глава 3. Градостроительная подготовка земельных участков	16
Статья 10. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции	16
Статья 11. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель	18
Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей	18
Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе местной администрации м.о. с.п. Черниговское.....	21
Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости ...	22
Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях либо местной администрацией м.о. с.п. Черниговское	23
Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей	24
Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их освоения и жилищного строительства по инициативе местной администрации м.о. с.п. Черниговское	26

Статья 18. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также местной администрации м.о. с.п. Черниговское	26
Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения м.о. с.п. Черниговское.....	29
Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, планируемых к строительству и реконструкции объектов	30
Глава 4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	32
Статья 21. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	32
Статья 22. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	33
Статья 23. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид	34
Глава 5. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления	34
Статья 24. Цели подготовки и виды документации по планировке территории.....	34
Статья 25. Проекты планировки территории.....	35
Статья 26. Проекты межевания территории	36
Статья 27. Градостроительные планы земельных участков.....	37
Статья 28. Подготовка и утверждение документации по планировке территории.....	38
Статья 29. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления.....	40
Глава 6. Строительные изменения недвижимости.....	41
Статья 30. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации	41
Статья 31. Подготовка проектной документации.....	42
Глава 7. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	45
Статья 32. Организация и проведение публичных слушаний.....	45
Статья 33. Проведение публичных слушаний по рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил	46
Глава 8. Внесение изменений в правила землепользования и застройки.....	48
Статья 34. Основания для внесения изменений	48
Статья 35. Порядок внесения дополнений и изменений.....	48
Глава 9. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки.....	49
Статья 36. Контроль за использованием земельных участков и объектов недвижимости	49

Статья 37. Передача информации об изменении вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства в орган кадастра недвижимости.....	50
Статья 38. Ответственность за нарушение Правил	50
ЧАСТЬ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	51
Глава 10. Градостроительные регламенты	51
Статья 39. Перечень территориальных зон выделенных на карте градостроительного зонирования территории поселения.....	51
Статья 40. Градостроительные регламенты. Жилые зоны	51
Статья 41. Градостроительные регламенты. Общественно – деловая зона ОД	53
Статья 42. Градостроительные регламенты. Производственные зоны	54
Статья 43. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.....	55
Статья 44. Градостроительные регламенты. Зона специального назначения	56
Статья 45. Градостроительные регламенты. Зона сельскохозяйственного использования.....	57
Статья 46. Градостроительные регламенты. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (ТР/И.).....	58
Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия.....	59
Статья 48. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных, водоохраных и иных зон с особыми условиями использования территории.....	60
ЧАСТЬ 3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЧЕРНИГОВСКОЕ.....	63
Глава 49. Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения Черниговское	63

Часть 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. Введение. Общие положения

Статья 1. Правовая основа, цели и назначение Правил землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования сельское поселение Черниговское Прохладненского муниципального района КБР (далее также – Правила) являются документом градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, содержится порядок применения Правил землепользования и застройки в муниципальном образовании «Сельское поселение Черниговское Прохладненского муниципального района КБР» (далее м.о. с.п. Черниговское) и порядок внесения в них изменений. Правила приняты в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Кабардино-Балкарской Республики в сфере градостроительства и земельных отношений, Уставом муниципального образования «Сельское поселение Черниговское» Прохладненского муниципального района КБР, генеральным планом муниципального образования сельское поселение Черниговское Прохладненского муниципального района КБР, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития м.о. с.п. Черниговское, в том числе охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила вводят порядок использования и застройки территории м.о. с.п. Черниговское, основанный на градостроительном зонировании – установлении территориальных зон и градостроительных регламентов для них.

2. Правила землепользования и застройки на территории м.о. с.п. Черниговское вводятся с целью:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории м.о. с.п. Черниговское, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий для планировки территорий м.о. с.п. Черниговское;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 5) обеспечения контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Правила регламентируют деятельность должностных, физических и юридических лиц, в отношении:

- 1) проведения градостроительного зонирования территории м.о. с.п. Черниговское и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- 2) предоставления прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- 3) подготовки градостроительных обоснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- 4) предоставления разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- 5) контроля за использованием, строительными изменениями и соответствием градостроительным регламентам объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

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

7) внесения изменений и дополнений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем их дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. Настоящие Правила обязательны к исполнению должностными, физическими и юридическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории м.о. с.п. Черниговское.

Статья 2. Основные понятия, термины и определения, используемые в настоящих Правилах.

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

Блокированный жилой дом – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок.

Виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу их наименования в соответствующей статье настоящих правил землепользования и застройки при соблюдении правил, установленных настоящим и иными правовыми актами и техническими нормативами, включая сервитуты.

Водоохранная зона – территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Временные здания и сооружения – здания и сооружения из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанные прочно с землей, перемещение которых возможно без причинения несоразмерного ущерба их назначению.

Встроенные, встроено-пристроенные учреждения и предприятия – учреждения и предприятия, входящие в структуру жилого дома или другого объекта.

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

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий городского округа, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительная документация – документация о градостроительном планировании развития территории городского округа (генеральный план городского округа, проект черты городского округа, другая документация), а также о застройке территории городского округа (проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков).

Градостроительное зонирование – зонирование территорий городского округа в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

Градостроительная подготовка земельного участка – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных

земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации, а также действия применительно к ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам, путем подготовки по заявлению таких лиц градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (без подготовки документации по планировке территории) с установлением, в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, характеристик и параметров (за исключением ранее установленных границ земельных участков) и с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

Жилое здание секционного типа – здание, состоящее из одной или нескольких секций.

Заказчик – уполномоченное застройщиком лицо, которое от имени застройщика организует посредством договоров отношения с подрядчиками и их деятельностью по выполнению инженерных изысканий, подготовки проектной документации, осуществлению строительства, реконструкции, капитального ремонта.

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.

Землевладельцы – физические и юридические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения (ст.5 Земельного Кодекса Российской Федерации, ст.3 Земельного Кодекса Кабардино-Балкарской Республики).

Землепользователи – физические и юридические лица, определенные ст.5 Земельного Кодекса Российской Федерации, ст.3 Земельного Кодекса Кабардино-Балкарской Республики владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Зонирование с установлением градостроительных регламентов – деятельность органов местного самоуправления по разработке и реализации документа градостроительного зонирования – правил землепользования и застройки посредством разделения территории городского округа на зоны с определением для каждой из них границ и градостроительных регламентов.

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 строений, сооружений на нем (из состава видов разрешенного использования), а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений или сооружений, при осуществлении иных действий, приводящих к изменению параметров недвижимости.

Индивидуальные застройщики (физические лица) – граждане, получившие в установленном порядке земельный участок для строительства жилого дома с хозяйственными постройками для ведения личного подсобного хозяйства и осуществляющие это строительство либо своими силами, либо с привлечением других лиц или строительных организаций.

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 городского округа.

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 территорий и архитектурно-строительного проектирования.

Капитальный ремонт – это проведение комплекса строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания и функционального назначения, предусматривающих восстановление его ресурсов с частичной заменой при необходимости

конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Коэффициент строительного использования земельного участка – отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

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

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

Линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые на планах по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений.

Малозэтажная жилая застройка – жилая застройка этажностью до 3-х этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком.

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

Минимальные площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные:

- 1) законами Кабардино-Балкарской Республики;
- 2) настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории м.о. с.п. Черниговское;
- 3) строительными нормами и правилами для определенных видов использования недвижимости (видов строительных объектов).

Не допускается:

- 1) создание земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами;
- 2) строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта.

Многоквартирный жилой дом – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, коридоры, галереи и общий для всего дома земельный участок.

Недвижимость – земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья.

Нестационарные объекты – строения и сооружения, собираемые из конструктивных элементов на месте, без устройства заглубленных фундаментов и подземных помещений, а также предусматривающие возможность переноса без разрушения (изменения) несущих конструкций и ограждающих элементов.

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Обслуживание населения – обеспечение жителей необходимыми услугами; на территориях жилой застройки организуется, как правило, повседневное обслуживание, предоставляющее жителям услуги первой необходимости, и в отдельных случаях – периодическое обслуживание, предоставляющее услуги еженедельного и более редкого спроса.

Общественный центр – территория для преимущественного размещения объектов обслуживания и осуществления различных общественных процессов (общение, отдых, торговля и др.).

Объект благоустройства – территории, на которых должны осуществляться уборка мусора, снега, санитарная очистка, озеленение, установка малых архитектурных форм и другие работы по благоустройству.

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.

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

Одноквартирный жилой дом – жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи и имеющий приквартирный участок.

Отклонения 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 недостаточного размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных (сложных) инженерно-геологических и иных характеристик.

Памятники – отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, синагоги, молельные дома и другие объекты, специально предназначенные для богослужений); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (далее – объекты археологического наследия).

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.

Приквартирный участок – земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него.

Подразделение администрации – функциональное подразделение местной администрации м.о. с.п. Черниговское (департамент, отдел, комитет, управление и другое), создаваемое главой местной администрации м.о. с.п. Черниговское в целях осуществления полномочий по предметам ведения, перспективного планирования, решения текущих вопросов жизнеобеспечения городского округа.

Подрядчик – физические или юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемым с заказчиком и (или) застройщиком в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральными законами.

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 для отдельных объектов и земельных участков (в отличие от градостроительной документации для массивов территории). Утвержденная, согласованная и получившая положительное заключение государственной экспертизы проектная документация

является основанием для выдачи разрешения на строительство.

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

Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Кабардино-Балкарской Республики и муниципального образования на основании настоящих Правил и градостроительной документации, в случаях, если это определяется общественными интересами.

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

Разрешение на строительство – документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя земельного участка, иного объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории. Предоставляется на основе проектной документации, согласованной и прошедшей экспертизу в установленном порядке.

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

Секция жилого дома – часть здания, квартиры которой имеют (выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор, и отделенная от других частей здания глухой стеной.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом движимого имущества.

Собственники земельных участков – физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков.

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

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).

Территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены регламенты.

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

Территория малоэтажного жилищного строительства – часть селитебной территории городского округа или городского округа в целом, предназначена для размещения малоэтажной жилой застройки, объектов социальной инфраструктуры, инженерных и транспортных коммуникаций.

Усадебный жилой дом – многоквартирный дом с приквартирным участком, постройками для подсобного хозяйства.

Функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Частный сервитут – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между собственниками (пользователями) недвижимости (физическими или юридическими).

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы,

являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц. Местная администрация м.о. с.п. Черниговское обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- опубликования Правил в средствах массовой информации и открытой продажи их копий всем заинтересованным лицам;
- помещения Правил в сети «Интернет»;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, включая входящие в их состав картографические и иные документы в отделе архитектуры и градостроительства местной администрации м.о. с.п. Черниговское иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки;
- предоставления отделом градостроительства и архитектуры местной администрации м.о. с.п. Черниговское, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам, другим элементам планировочной структуры);
- размещения материалов на специальных стендах в здании местной администрации м.о. с.п. Черниговское и специально отведенных местах.

Статья 4. Действие настоящих Правил по отношению к генеральному плану м.о. с.п. Черниговское

1. Внесение изменений в Генеральный план, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, КБР) применительно к территории м.о. с.п. Черниговское, в ранее утвержденную документацию по планировке территории, утверждение документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, КБР) не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

2. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

3. Настоящие Правила могут быть изменены в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке с учетом изменений документов территориального планирования и документации по планировке территории.

4. После введения в действие настоящих Правил местная администрация м.о. с.п. Черниговское, вправе:

- принимать решение о разработке новых или корректировке ранее утвержденных документов территориального планирования м.о. с.п. Черниговское с учетом и в развитие настоящих Правил;
- приводить в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденную и не реализованную документацию по планировке территории, в том числе в части установленных Правилами градостроительных регламентов;
- принимать решение о разработке новой градостроительной документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков), которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

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

3. 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:

- 1) имеют виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- 2) имеют виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;
- 3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота/этажность построек, процент застройки, процент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

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

5. Производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения таких объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, правовым актом Главы местной администрации м.о. с.п. Черниговское может быть придан статус несоответствия.

Статья 6. Пользование объектами недвижимости, несоответствующими Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 5, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Изменения видов использования и строительных параметров могут проводиться только путем приведения их в соответствие с настоящими Правилами:

- 1) в отношении объектов недвижимости указанных в подпунктах 1, 2 пункта 3 статьи 5 настоящих Правил не допускается увеличение площади, строительного объема, увеличение объема и интенсивности производственной деятельности, без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности – экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности;
- 2) объекты недвижимости, указанные в подпункте 3 статьи 5, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам;
- 3) несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 7. Структурные подразделения органов и должностные лица местного самоуправления, уполномоченные регулировать землепользование и застройку

1. В соответствии с законодательными и иными нормативными правовыми актами, действующими на территории м.о. с.п. Черниговское, к органам и должностным лицам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку относятся:

- Совет местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское;

- Глава местной администрации м.о. с.п. Черниговское;
- Местная администрация м.о. с.п. Черниговское;
- Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки.

К органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку по вопросам применения настоящих Правил относятся:

- отдел архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского муниципального района КБР;
- отдел муниципальной собственности и имущества местной администрации Прохладненского муниципального района КБР;
- отдел земельных ресурсов местной администрации Прохладненского муниципального района КБР;
- иные органы и Комиссии, уполномоченные регулировать вопросы землепользования и застройки.

2. Для обеспечения реализации настоящих Правил формируется Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее Комиссия), которая является постоянно действующим совещательным органом при главе местной администрации городского округа Прохладный КБР.

3. Комиссия формируется на основании постановления главы местной администрации м.о. с.п. Черниговское и осуществляет свою деятельность в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным, Градостроительным, Жилищным кодексами РФ, действующим законодательством Кабардино-Балкарской Республики, Уставом м.о. с.п. Черниговское, настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми главой местной администрации м.о. с.п. Черниговское.

Председателем Комиссии является Глава местной администрации м.о. с.п. Черниговское

В состав Комиссии могут включаться руководители и их заместители различных организаций и структурных подразделений местной администрации Прохладненского муниципального района в области градостроительства и архитектуры, земельных ресурсов и имущественных отношений, экономики, природопользования и экологической безопасности, представители профессиональных и общественных организаций, органов контроля и надзора, государственных органов управления, депутаты Совета местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское. Решения Комиссии принимаются коллегиально простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания. Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

Публичные слушания, проводимые Комиссией, могут назначаться на рабочие и выходные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся.

Статья 8. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в части регулирования землепользования и застройки

1. Совет местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки полномочен:

- утверждать и вносить изменения в правила землепользования и застройки;
- утверждать местные нормативы градостроительного проектирования;
- реализовывать иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

2. Глава местной администрации м.о. с.п. Черниговское полномочен принимать решения о:

- подготовке проекта правил землепользования и застройки, внесении в них изменений или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила;
- проведении публичных слушаний по проекту Правил;

- предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

3. Местная администрация м.о. с.п. Черниговское в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки полномочна принимать решения о:

- подготовке и утверждении документации по планировке территории;

- подготовке и предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;

- резервировании и изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

- развитии территорий;

- иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся к ведению Совета местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское;

4. В полномочия отдела архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского муниципального района, по вопросам применения настоящих Правил входит:

- информирование населения о принимаемых и принятых вопросах в области землепользования и градостроительства;

- участие в деятельности Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

- подготовка (по поступившему поручению и требованию) для главы м.о. с.п. Черниговское, Совета местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское, Комиссии докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных размеров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

- участие в подготовке проектов решений органов местного самоуправления, органов государственной власти о предоставлении (изъятии) и передаче земельных участков для строительства и реконструкции объектов недвижимости, установлении градостроительных регламентов и публичных сервитутов для объектов недвижимости, а так же в подготовке соответствующих графических и текстовых материалов;

- согласование градостроительной документации по планировке и застройке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам и строительным нормам, а так же контроль за ее реализацией;

- выдача разрешений на строительство, контроль за соблюдением сроков действия, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- согласование размещения объектов недвижимости, архитектурной части проектов строительства объектов жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения и инженерно-транспортной инфраструктуры, размещения средств наружной рекламы и другой визуальной информации на территории м.о. с.п. Черниговское соответствии с настоящими Правилами;

- участие при проведении публичных слушаний;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов проведения публичных слушаний, а так же заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

- участие в организации и ведении муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, градостроительного кадастра, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

- определение целевого назначения земельных участков и градостроительных ограничений при выделении земельных участков для строительства, регистрации прав собственности на основании градостроительной документации и настоящих Правил;

- определение градостроительных регламентов для земельных участков, указанных в настоящих Правилах, и градостроительных условий при проведении картографических работ, инженерных изысканий;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в настоящих Правилах и утвержденной документации по планировке территории;
- внесение предложений в местную администрацию м.о. с.п. Черниговское по совершенствованию нормативных правовых актов и их подготовка по вопросам землепользования и застройки;
- участие в разработке земельной политики м.о. с.п. Черниговское и предложений по управлению земельными ресурсами путем внесения соответствующих изменений в настоящие Правила;
- участие в установлении границ земельных участков на местности в соответствии с настоящими Правилами;
- согласование решений и подготовка материалов по юридическому оформлению изъятия и предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам юридическим лицам, выдача по ним заключений для отвода данных земельных участков в натуре в соответствии с настоящими Правилами;
- подготовка решений о выделении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства, в соответствии с настоящими Правилами;
- подготовка правовых актов главы м.о. с.п. Черниговское по установлению публичных сервитутов;
- подготовка проектов распоряжений о предоставлении (изъятии) земельных участков для муниципальных нужд;
- организация совместно с другими заинтересованными организациями разработки программ по рациональному использованию муниципальных земель и городских лесов, подготовка предложений по вопросам землепользования и лесопользования с учетом положений настоящих Правил;
- другие полномочия, исполняемые в соответствии с законодательством и положением об отделе архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского муниципального района.

5. Полномочия Комиссии, в части применения Правил входит:

- выполнение работ и соблюдение сроков проведения работ по подготовке проекта Правил, установленных в решении главы м.о. с.п. Черниговское;
- определение порядка направления и приема предложений заинтересованных лиц по проекту Правил;
- направление проекта Правил в отдел градостроительства и архитектуры местной администрации Прохладненского муниципального района для осуществления проверки на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану м.о. с.п. Черниговское, схеме территориального планирования Прохладненского района, Кабардино-Балкарской Республики и схеме территориального планирования Российской Федерации;
- доработка проекта Правил в случае обнаружения его несоответствия требованиям технических регламентов, Генеральному плану м.о. с.п. Черниговское, схеме территориального планирования Прохладненского района, Кабардино-Балкарской Республики и схеме территориального планирования Российской Федерации;
- обеспечение внесения изменений в проект Правила и представление его главе местной администрации м.о. с.п. Черниговское;
- рассмотрение заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка объекта (объектов) капитального строительства, разрешений на изменение одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой вид такого использования, разрешений на отклонение от предельных размеров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- организация и проведение публичных слушаний по проекту Правил, внесения в него изменений по вопросам, указанным в настоящей части, в порядке, установленном настоящими Правилами;
- оформление протоколов заседаний Комиссии, подготовка заключений по проекту Правил;
- ведение протокола публичных слушаний по проекту Правил и подготовка заключения о результатах публичных слушаний по вопросам указанным в настоящей части;
- подготовка предложений о внесении изменений и обеспечение внесения изменений в Правила,

а также в проекты нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил и представление их главе местной администрации м.о. с.п. Черниговское;

- внесение предложений по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц на решения органов местного самоуправления с.п. Черниговское, касающихся вопросов землепользования и застройки.

Статья 9. Основные направления в части регулирования землепользования и застройки органами местного самоуправления

1. Применение правил землепользования и застройки направлено, прежде всего, на регулирование вопросов землепользования, создание правового механизма перераспределения земельных участков между юридическими и физическими лицами, изменение их правового статуса, видов разрешенного использования, как самих земельных участков, так и объектов капитального строительства, расположенных на них.

В связи с этим к основным направлениям регулирования землепользования и застройки в плане применения настоящих Правил относятся:

- градостроительная подготовка земельных участков (глава 3 настоящих Правил);
- предоставление земельных участков физическим и юридическим лицам из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности (глава 4 настоящих Правил);
- изъятие земельных участков для муниципальных нужд (глава 5 настоящих Правил);
- прекращение и ограничение прав, накладываемых на земельные участки, установление сервитутов (глава 6 настоящих Правил);
- изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами (глава 7 настоящих Правил).

Глава 3. Градостроительная подготовка земельных участков

Статья 10. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции

1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно:

1) к неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проект межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) к ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частью 3 статьи 42 настоящих Правил характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

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

земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченным муниципальными органами.

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством настоящими Правилами, а так же принимаемыми в соответствии с настоящими

Правилами иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское.

4. До разграничения государственной собственности на землю местная администрация м.о. с.п. Черниговское в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжается земельными участками, расположенными в границах м.о. с.п. Черниговское, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

5. В соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», до разграничения государственной собственности на землю, государственная регистрация права государственной собственности на землю, для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности (для предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности), не требуется.

Физические, юридические лица, которым предоставлены права на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель осуществляют государственную регистрацию прав на предоставленные им земельные участки.

6. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

7. Из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

- 1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 35 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);
- 2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории м.о. с.п. Черниговское;
- 3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по водоотведению, водо-, тепло-, электроснабжению) – в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;
- 4) установлены границы земельного участка на местности.

8. Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

- градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения – в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;
- кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков.

9. Порядок всех процедур, касающихся предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности представлен в главе 4 настоящих Правил.

10. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

- 1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское;
- 2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

11. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

Порядок действий по подготовке документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами.

Содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, в соответствии с которым форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством Российской Федерации.

Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством.

12. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

13. Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

Статья 11. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель

1. Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское применительно к случаям:

- 1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе местной администрации м.о. с.п. Черниговское;
- 2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:
 - для осуществления реконструкции по инициативе местной администрации м.о. с.п. Черниговское, собственников объектов недвижимости и заявителей;
 - для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе местной администрации м.о. с.п. Черниговское и собственников жилых помещений;
- 3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе местной администрации м.о. с.п. Черниговское и заявителей;
- 4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения – в порядке, определенном статьей 19 настоящих Правил.

Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей

1. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков имеют право

обратиться в местную администрацию м.о. с.п. Черниговское с соответствующим заявлением на имя главы местной администрации м.о. с.п. Черниговское.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом местной администрации м.о. с.п. Черниговское.

В прилагаемых к заявлению материалах:

- указывается расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка (в том числе, в виде соответствующей схемы с обозначением предлагаемого для градостроительной подготовки земельного участка);

- указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения планируемого к подготовке земельного участка;

- содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе местной администрации м.о. с.п. Черниговское проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной отделом архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского муниципального района исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

2. Местная администрация м.о. с.п. Черниговское направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

1) мотивированное определение возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

а) решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки:

- проекта межевания – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается;

- проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки - в иных случаях;

б) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

В заключении должно содержаться также указание о том, что риск недостижения результата - получение свободного от прав третьих лиц, сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, лежат на стороне заявителя.

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в части 2 настоящей статьи, путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное;

- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в части 4 настоящей статьи.

4. По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (заказчику):

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:500 или ином масштабе, определенном отделом архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную подрядчиком, в установленном законодательством порядке, от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную

подрядчиком от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

В случае возмездного предоставления информации, стоимость исходной информации, получаемой от соответствующих органов, организаций, включается в стоимость работ, проводимых по договору с заявителем (заказчиком).

5. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания – в соответствии с заключением отдела архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района, принятом в порядке, определенном частью 2 настоящей статьи).

Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки или проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном положением, утвержденным органом местного самоуправления.

6. По завершении действий, указанных в части 5 настоящей статьи, не позднее семи рабочих дней после дня публичного слушания отдел архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района, подготавливает и направляет главе местной администрации м.о. с.п. Черниговское комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц:

- документация по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- заключение отдела архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

- материалы публичных слушаний, включая рекомендации органа, уполномоченного на проведение публичных слушаний.

7. Глава местной администрации м.о. с.п. Черниговское в течение семи рабочих дней после поступления от отдела архитектуры и градостроительства заключения и комплекта документов принимает нормативный правовой акт, содержащий:

1) решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка, (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации:

2) предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение землеустроительных работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;

3) решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством торгов (аукциона, конкурса) – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов – аукциона, конкурса;

4) обязательство местной администрации м.о. с.п. Черниговское возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет победителем торгов.

8. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство,

строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе местной администрации м.о. с.п. Черниговское

1. Местная администрация м.о. с.п. Черниговское в лице Главы обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

2. Отдел архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района организует, обеспечивает и осуществляет работы по выделению земельных участков, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:

- проводимых на регулярной основе работ по формированию и ведению муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- осуществляемых на основе утвержденного главой местной администрации м.о. с.п. Черниговское плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территорий м.о. с.п. Черниговское жилого и иного назначения.

3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы:

- оплачиваются из средств бюджета м.о. с.п. Черниговское, а их стоимость включаются как составная часть в начальную цену сформированных земельных участков (или учитываются при определении начального размера арендной платы), предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства;
- выполняются по договорам местной администрации м.о. с.п. Черниговское, с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством.

4. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемому между местной администрацией м.о. с.п. Черниговское и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

- решение местной администрации м.о. с.п. Черниговское, о способе действий по планировке территории – посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;
- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;
- исходные данные в составе, определенном частью 4 статьи 12 настоящих Правил, передаваемые администрацией м.о. с.п. Черниговское, подрядчику по договору.

5. Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:

- получает согласование отдела архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района, подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;

- совместно с отделом архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района, обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых органом, уполномоченным на проведение публичных слушаний, публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами;

- передает отделу архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района – заказчику работ по планировке территории проект градостроительного плана земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

6. Начальник отдела архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района, (или уполномоченное им должностное лицо) в течение семи рабочих дней:

- подписывает акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;
- направляет главе местной администрации м.о. с.п. Черниговское комплект документов – заключение о результатах проведенных работ, подготовленный проект градостроительного плана

земельного участка, а также документы, свидетельствующие о том, что проект градостроительного плана земельного участка подготовлен с соблюдением необходимой требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

7. Глава местной администрации м.о. с.п. Черниговское в течение семи рабочих дней после поступления от отдела архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района указанного в пункте 6 настоящей статьи комплекта документов, утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительных планов Земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

- о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка отделом муниципального имущества;

- о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством торгов (аукциона) – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов – (аукциона).

8. Уполномоченный орган местной администрации м.о. с.п. Черниговское в соответствии с земельным законодательством, статьями 29, 30 настоящих Правил проводит торги (конкурс, аукцион) и заключает договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложения о внесении изменения в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством главой 9 настоящих Правил.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

- 1) на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством главой 9 настоящих Правил;

2) на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

- а) получения указанными лицами от отдела архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района, согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков: наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования);
- б) утверждения градостроительных планов земельных участков;
- в) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях либо местной администрацией м.о. с.п. Черниговское

1. Лица, не владеющие объектами капитального строительства на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий, путем подготовки и представления главе местной администрации м.о. с.п. Черниговское:

- 1) предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения содержания и состава градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам;
- 2) предложений, обосновывающих материалы, проектов документов, в том числе в форме проектов границ территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается главой местной администрации м.о. с.п. Черниговское, в том числе с учетом предложений, определенных пунктом 2 части 1 настоящей статьи.

3. Условием для принятия решения о развитии застроенной территории является наличие:

- 1) градостроительных регламентов, действие которых распространяется на такую территорию;
- 2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии – главой местной администрации м.о. с.п. Черниговское, расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;
- 3) проекта границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;
- 4) документов о признании, в установленном Правительством Российской Федерации порядке, аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенные в пределах границ развития застроенной территории;
- 5) включение испрашиваемой территории в состав утверждаемой решением Совета местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское муниципальной адресной программы «Развитие застроенных территорий м.о. с.п. Черниговское», в которой должны быть определены расположение в пределах границ развития застроенной территории многоквартирные дома, применительно к которым такой программой предполагается снос реконструкция (при наличии таких домов);
- 6) включение объектов капитального строительства, подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, определенных пунктами 5 и 6 настоящей части в соответствующий перечень адресов, утверждаемый в установленном порядке.

4. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства (помимо многоквартирных домов, определенных пунктами 5 и 6 части 3 настоящей статьи), вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определенных пунктами 5 и 6 части 3 и абзацем первым настоящей статьи.

При подготовке проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат учету требования части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46.1, 46.2 и 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При осуществлении действий по развитию застроенной территории подлежат учету положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе включенные в границы развития застроенной территории, не распространяются нормы об изъятии, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд за исключением случаев, определенных:

- 1) подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации;
- 2) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в части иных обстоятельств в установленных федеральными законами случаях;

6. Местная администрация м.о. с.п. Черниговское осуществляет градостроительную подготовку застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий:

- по инициативе собственников объектов капитального строительства, а также лиц, не имеющих во владении или пользовании объекты капитального строительства на соответствующих территориях;

- путем реализации самостоятельной инициативы.

Местная администрация м.о. с.п. Черниговское осуществляет:

- подготовку проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных жилых домов, и направления таких проектов на утверждение в Совет местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское;

- подготовку в соответствии с Генеральным планом м.о. с.п. Черниговское и настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий, утверждения такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовки указанных решений;

- обеспечение подготовки местных нормативов градостроительного проектирования и (или) расчетных показателей обеспечения территории в границах развития застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

- подготовку предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части содержания градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;

- организацию конкурсов на наилучшие предложения по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений об использовании процедур развития застроенных территорий;

- проведение аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке на незастроенных территориях земельных участков из состава государственных, муниципальных земель, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в местную администрацию м.о. с.п. Черниговское.

В приложении к заявке указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану м.о. с.п. Черниговское, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение 30 рабочих дней местная администрации м.о. с.п. Черниговское готовит и направляет заявителю ответ о соответствии инвестиционных намерений генеральному плану м.о. с.п. Черниговское, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих мотивированных решений:

1) отклонить заявление – по причине его несоответствия генеральному плану м.о. с.п. Черниговское, настоящим Правилам, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2) поддержать инициативу заявителя, путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и местной администрацией м.о. с.п. Черниговское – об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации торгов (аукциона) по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3. Соглашение, указанное в части 2 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и местной администрацией м.о. с.п. Черниговское.

Срок действия соглашения определяется сроком действия обязательств заявителя и не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы местной администрации м.о. с.п. Черниговское, но не более чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в местную администрацию м.о. с.п. Черниговское:

- проект плана земельного участка с границами, определяемыми красными линиями, обозначающими границы вновь образуемого и предлагаемого для представления на торгах (аукционе, конкурсе) земельного участка – планировочного элемента территории (квартала, микрорайона);

- комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения торгов (аукциона, конкурса) по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соглашении указываются обязательства местной администрации м.о. с.п. Черниговское перед заявителем (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя):

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки торгов (аукциона) по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- не допускать действия со стороны местной администрации м.о. с.п. Черниговское, а также неправомочные действия со стороны иных лиц, которые могут воспрепятствовать реализации соглашения.

4. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия специалисты местной администрации м.о. с.п. Черниговское направляют заключение главе местной администрации м.о. с.п. Черниговское.

Глава местной администрации м.о. с.п. Черниговское в течение десяти дней со дня поступления указанного заключения принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении плана земельного участка, намеченного для освоения, с обозначением красных линий, являющихся границами такого земельного участка, применительно к которому планируется проведение торгов (аукциона);

- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;

- о дате проведения торгов (аукциона).

5. Торги (аукцион) по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации и соответственно ему статьями 29,30 настоящих Правил.

Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их освоения и жилищного строительства по инициативе местной администрации м.о. с.п. Черниговское

1. Местная администрация м.о. с.п. Черниговское участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

- в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке статьи 16 настоящих Правил,

- в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей местной администрации м.о. с.п. Черниговское;

2. Местная администрация м.о. с.п. Черниговское совместно с отделом архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь генеральным планом м.о. с.п. Черниговское, настоящими Правилами может:

1) подготавливать:

а) проекты планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов), применительно к которым планируется проведение торгов (аукционов) по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

б) комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения указанных торгов (аукционов);

2) обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

3. После подготовки комплекта материалов и данных для проведения торгов (аукционов) по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные частями 4, 5, 6 статьи 16 настоящих Правил.

Статья 18. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также местной администрации м.о. с.п. Черниговское

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов и иных целей осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов и в иных целях может осуществляться по инициативе:

- заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства – в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 12 настоящих Правил,

- местной администрации м.о. с.п. Черниговское, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства – в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 13 настоящих Правил;

- собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из неразделенной территории посредством градостроительной подготовки земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 4 данной статьи настоящих Правил;

- местной администрации м.о. с.п. Черниговское, которая в соответствии с планом действий, утвержденным главой местной м.о. с.п. Черниговское обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков для использования расположенных на них зданий, строений, сооружений – в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 6 данной статьи настоящих Правил.

4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, могут обеспечивать подготовку для утверждения главой местной администрации м.о. с.п. Черниговское проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания путем действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами – в порядке, определенном данной частью настоящей статьи Правил.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

- в составе проекта межевания;
- в соответствии с установленной формой градостроительного плана земельного участка;
- собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно – если иное не определено законодательством;
- физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме.

При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания должны учитываться требования градостроительного законодательства:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории. Для определения указанных размеров могут использоваться «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденные приказом Минземстроя России от 26 августа 1998 г. № 59, иные документы;

- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, путем фиксации в проекте градостроительного плана земельного участка границ зон действия публичных сервитутов;

- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем признания (в порядке, определенном нормативным правовым актом органов местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское) неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

В проектах межевания, помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений, могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю), которые могут быть предложены в установленном, в соответствии с законодательством, порядке для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат согласованию:

1) отделом архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района – в части соответствия:

- техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам - на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);

- градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

- минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

- требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми – в соответствующих случаях;

2) правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, для проведения публичных слушаний, проводимых в соответствии с положением, утвержденным представительным органом местного самоуправления.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания:

1) границ земельных участков;

2) при необходимости - границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются главе местной администрации м.о. с.п. Черниговское, который в течение 10 рабочих дней принимает одно из двух решений:

- об утверждении градостроительного плана земельного участка;

- об отказе в утверждении градостроительного плана земельного участка с обоснованием причин.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

- заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;

- заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение.

Утвержденный градостроительный план земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

- землеустроительных работ;
- возведения ограждений земельного участка – если такие действия не запрещены решением главы местной администрации м.о. с.п. Черниговское об утверждении градостроительного плана земельного участка и в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органа местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское.

5. В целях реализации права выделить посредством градостроительной подготовки из состава неразделенной территории земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома, один или несколько собственников помещений жилого, нежилого назначения в этом здании могут направить соответствующее заявление в местную администрацию м.о. с.п. Черниговское.

Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение семи рабочих дней со дня поступления заявления местной администрации м.о. с.п. Черниговское, направляет заявителю предложение самостоятельно обеспечить (в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи) подготовку проекта межевания квартала и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного здания, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством правом выполнять указанные работы.

Подготовленный проект градостроительного плана земельного участка подлежит согласованию и утверждению отделом архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи.

6. Местная администрация м.о. с.п. Черниговское может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утверждаемой главой местной администрации м.о. с.п. Черниговское;
- решения главы местной администрации м.о. с.п. Черниговское, принятого на основании обращения отдела архитектуры и градостроительства или отдела земельных ресурсов администрации Прохладненского района применительно к соответствующей застроенной территории, подлежащей межеванию.

Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения м.о. с.п. Черниговское

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения, обладает отдел архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района – применительно к территориям общего пользования.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой местной администрации м.о. с.п. Черниговское.

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования подготавливаются органом, указанным в пункте 1 настоящей статьи совместно с отделом земельных ресурсов местной администрации Прохладненского района, посредством обеспечения подготовки проектов межевания, которые утверждаются указанными органами.

4. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсах в аренду.

Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, планируемых к строительству и реконструкции объектов

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, возведение объектов или реконструкция существующих объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается отделом архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявке отдела архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района, либо других лиц.

4. Органы местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством настоящими Правилами и в соответствии с ними – иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское.

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутри площадочного инженерно-технического обеспечения), обладает архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

1) собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пунктах 1, 2 данной части настоящей статьи, вместе с документами по планировке территории направляют в отдел архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района, обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Отдел архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с

заявителем) подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю заключение, в котором:

- оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

В случае направления положительного заключения:

- лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении отдела архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района, рекомендации при подготовке проектной документации, а отдел архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района проверяет соответствие представленной проектной документации указанным рекомендациям при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в пункте 2 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении отдела градостроительства и архитектуры местной администрации города Прохладного рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, имеют право оспорить заключение отдела архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района в судебном порядке.

6. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда рассматриваются вопросы:

- 1) о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном частями 7, 8 настоящей статьи;

- 2) о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном частью 9 настоящей статьи.

7. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в отдел архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района, либо запросить технические условия самостоятельно.

В соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органов местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское регулируется порядок предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, в котором определяется:

- 1) порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения после завершения указанного процесса;

- 2) порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения на период до завершения в сроки, установленные законодательством, процесса передачи в муниципальную собственность

внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, включая:

- состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения;
- предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;
- порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;
- ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

8. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории могут обратиться с запросом в отдел архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района об обеспечении предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

9. Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов (аукционов) по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.

10. Торги (аукционы) проводятся в порядке, определенном земельным законодательством и в соответствии с ним статьями 29,30 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами.

Глава 4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 21. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. 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.

4. 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.

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

Статья 22. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

Разрешение на условно разрешенный вид использования выдается местной администрацией м.о. с.п. Черниговское. Условно разрешенный вид использования является видом разрешенного использования, не предусмотренным градостроительным регламентом для данной территориальной зоны.

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

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний утвержденным решением Совета местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское, настоящими Правилами с учетом положений настоящей статьи.

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с учетом 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 направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте местной администрации города м.о. с.п. Черниговское в сети «Интернет».

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей города Прохладного о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется нормативными правовыми актами представительного органа м.о. с.п. Черниговское и не может быть более одного месяца.

8. В случае необходимости, комиссия направляет запросы в соответствующие службы по согласованию соответствия условно разрешенного вида использования требованиям технических регламентов.

9. На основании заключения о результатах публичных слушаний, по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации м.о. с.п. Черниговское.

10. На основании указанных в части 9 настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации м.о. с.п. Черниговское в течении трех дней со дня поступления таких рекомендаций

принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещен на официальном сайте местной администрации м.о. с.п. Черниговское сети «Интернет».

11. 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.

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

Статья 23. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид

1. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства обладают:

- 1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках объектов капитального строительства;
- 2) собственники объектов капитального строительства, владеющие земельными участками на праве аренды;
- 3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
- 4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
- 5) лица, владеющие объектами капитального строительства, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:

- 1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешения на условно разрешенный вид использования в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является условно разрешенным;
- 2) выполнение технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства связано с необходимостью подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство;
- 3) получение лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, от отдела архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство – в соответствующих случаях.

Глава 5. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 24. Цели подготовки и виды документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов

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

2. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ осуществляется подготовка документации по планировке застроенных или подлежащих застройке территорий. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

Кроме того, содержание и порядок действий по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности Кабардино-Балкарской Республики, настоящими правилами землепользования и застройки м.о. с.п. Черниговское.

3. При подготовке документации по планировке территории осуществляется разработка:

- проектов планировки территории;
- проектов межевания территории;
- проектов планировки территории с проектами межевания в их составе;
- градостроительных планов земельных участков (в составе проектов межевания территории или в виде отдельных документов).

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, с учетом границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

4. Документация по планировке территории подготавливается до того, как застройщикам будут переданы права на сформированные на основе этой документации земельные участки.

5. Застройщиками являются лица, обладающие четко определенными правами на принадлежащие им земельные участки, в том числе и в части, определяющей виды и пределы возможного на этих участках строительства. Это устанавливается градостроительными планами земельных участков, представляющими собой результат действий по планировке территории.

6. Лица, получив права на земельные участки и став застройщиками, не нуждаются в выполнении дополнительных действий по планировке территории, а приступают к подготовке проектной документации в соответствии с градостроительными планами земельных участков.

Статья 25. Проекты планировки территории

1. Проект планировки является градостроительным документом, разрабатываемым на часть или всю территорию м.о. с.п. Черниговское.

2. Проект планировки разрабатывается в соответствии с установленными в генеральном плане м.о. с.п. Черниговское элементами планировочной структуры и градостроительными регламентами настоящих Правил.

3. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

4. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

5. 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.

6. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

7. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

- 1) схему расположения элемента планировочной структуры;
- 2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
- 3) схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта на соответствующей территории;
- 4) схему границ территорий объектов культурного наследия;
- 5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
- 7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

8. Пояснительная записка содержит описание и обоснование положений, касающихся:

- 1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- 2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
- 3) иных вопросов планировки территории.

9. Состав и содержание проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Российской Федерации, устанавливаются градостроительным Кодексом и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

10. Утвержденный проект планировки является основой для выноса в натуру (на местность):

- красных линий;
- линий регулирования застройки;
- границ земельных участков;
- установления публичных сервитутов (при разработке проекта межевания территорий в составе проекта планировки).

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

Кроме того, утвержденный проект планировки учитывается при разработке инвестиционно-градостроительных паспортов территорий и объектов, проектов межевания территорий, проектов застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры м.о. с.п. Черниговское.

Статья 26. Проекты межевания территории

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 застроенные территории осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

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

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

4. 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, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 8) границы зон действия публичных сервитутов.

6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

7. Проекты межевания являются основанием для:

- выноса в натуру (на местность) границ земельных участков;
- установления публичных сервитутов;
- выдачи градостроительных планов земельных участков;
- формирования объектов недвижимости.

8. Проект межевания территорий разрабатывается в соответствии с земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации, нормативно правовыми актами Кабардино-Балкарской Республики, органов местного самоуправления и градостроительными регламентами и предельными нормативами настоящих Правил.

9. При разработке проекта межевания уточняются публичные сервитуты, в соответствии с которыми землепользователи обязаны обеспечить: безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры); возможность размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей.

10. При разработке проектов межевания учитываются красные линии, опорные (дежурные) планы территории м.о. с.п. Черниговское, регистрационные планы подземных инженерных коммуникаций и атласы геологических выработок.

Статья 27. Градостроительные планы земельных участков

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

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

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- 1) границы земельного участка;
- 2) границы зон действия публичных сервитутов;
- 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 4) 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;

5) 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);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о возможности или невозможности деления земельного участка.

4. Форма градостроительного плана земельного участка утверждена Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации №207 от 10.05.2011г. «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка».

5. Градостроительный план земельного участка является обязательным основанием для:

- выноса границ земельного участка на местность;

- подготовки кадастрового плана земельного участка для его государственного кадастрового учета;

- предоставления физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции.

6. После принятия правил землепользования и застройки градостроительный план земельного участка выдается отделом архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района правообладателю при предоставлении земельного участка, который разрабатывается в процессе градостроительного формирования планируемого земельного участка посредством разработки документации по планированию территории.

7. Для получения градостроительного плана земельного участка правообладатель этого участка обращается в отдел архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района с заявлением.

8. Отдел архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка.

9. Глава местной администрации Прохладненского муниципального района утверждает градостроительный план земельного участка. Утвержденный градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

10. Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для проведения в соответствии с земельным законодательством:

- государственного кадастрового учета земельного участка;

- возведения ограждений земельного участка - если такие действия не запрещены нормативным правовым актом органа местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское.

11. В случае, если подготовка градостроительного плана земельного участка осуществлялась органом местного самоуправления на основании заявления физического или юридического лица, границы и размер земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного кодекса и земельного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Статья 28. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления.

2. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Российской Федерации, если такими документами предусмотрено размещение объектов капитального строительства федерального значения.

3. Органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, если такими документами предусмотрено размещение объектов капитального строительства регионального значения.

4. Органы местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана м.о. с.п. Черниговское и настоящих Правил.

5. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении главе местной администрации м.о. с.п. Черниговское.

6. Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. В случае размещения объекта капитального строительства, за исключением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения, в границах территории, на которую не распространяется действие градостроительного регламента или для которой не устанавливается градостроительный регламент, подготовка документации по планировке территории может осуществляться физическим или юридическим лицом, по заявлению которого принято решение об использовании земельного участка в границах такой территории.

Документация по планировке территории, подготовка которой осуществляется указанным лицом, подлежит утверждению уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

8. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

9. В случае если решение о подготовке документации по планировке территории принимается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское, подготовка указанной документации должна осуществляться применительно к территории в границах предусмотренных документами территориального планирования зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального регионального или местного значения.

10. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления в течение тридцати дней осуществляют проверку подготовленной на основании их решения документации по планировке территории на соответствие требованиям.

По результатам проверки указанные органы в течение семи дней принимают решение о направлении такой документации соответственно в Правительство Российской Федерации, высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, главе местной администрации на утверждение или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

11. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское, устанавливаются статьей 44 настоящих Правил.

12. Документация по планировке территории, представленная уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, утверждается соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации.

13. Документация по планировке территории, разработанная в отношении территории городского м.о. с.п. Черниговское подлежит проверке отделом архитектуры и градостроительства на предмет соответствия Генеральному плану и настоящим Правилам.

14. Глава местной администрации м.о. с.п. Черниговское обеспечивает опубликование документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

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

16. Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, устанавливается Градостроительным кодексом и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

17. Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, устанавливается Градостроительным кодексом и законами субъектов Российской Федерации.

18. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, устанавливается Градостроительным кодексом и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Статья 29. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой местной администрации м.о. с.п. Черниговское, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и может размещаться на официальном сайте в сети «Интернет».

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе предоставить в местную администрацию м.о. с.п. Черниговское свои предложения о подготовке и содержании документации по планировке территории.

4. Местная администрация м.о. с.п. Черниговское или уполномоченное структурное подразделение местной администрации м.о. с.п. Черниговское – отдел архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района, осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, границ территориальных, вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий. По результатам проверки принимается соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе местной администрации м.о. с.п. Черниговское или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы местной администрации м.о. с.п. Черниговское, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Организация и проведение публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории производятся в соответствии с главой 10 настоящих Правил.

7. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и 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.

8. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию и может размещаться на официальном сайте местной администрации м.о. с.п. Черниговское в сети «Интернет».

9. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей м.о. с.п. Черниговское о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

10. Местная администрация м.о. с.п. Черниговское направляет в Совет местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское 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.

11. Совет местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское 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 направлении ее в местную администрацию м.о. с.п. Черниговское на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

12. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и может размещаться на официальном сайте местной администрации м.о. с.п. Черниговское в сети «Интернет».

13. На основании утвержденной документации по планировке территории, представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Глава 6. Строительные изменения недвижимости

Статья 30. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации

1. Правом производить строительные изменения недвижимости – осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 30 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством.

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу, строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (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, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- 5) иных случаях, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и нормативными правовыми актами получение разрешения на строительство не требуется.

Законами и иными нормативными правовыми актами Кабардино-Балкарской Республики может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

3. Кроме того, не требуется также разрешения на строительство для изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в главе 2 части 2 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

4. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, обязаны до начала строительства предоставить в отдел архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района эскизные решения объектов на согласования.

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий.

5. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со Градостроительным Кодексом РФ.

Статья 31. Подготовка проектной документации

1. Проектная документация – документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурные, функциональные, 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.

Разработанная, согласованная и утвержденная в установленном порядке проектная документация, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством, является основанием для выдачи разрешения на строительство.

2. В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

3. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье – исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

4. Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик обязан предоставить такому лицу:

1) градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 42 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана 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 договором может быть предусмотрено, обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

6. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- 1) градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- 2) техническими регламентами (до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
- 3) результатами инженерных изысканий;
- 4) техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения);
- 5) разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

7. Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий, порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий с учетом потребностей информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации.

8. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

9. Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

10. 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 объектов капитального строительства, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, о прогнозе их изменения, необходимых для разработки решений относительно такой территории;
- 2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных объемно-планировочных решений в отношении этих зданий, строений, сооружений, проектирования инженерной защиты таких 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, разработки решений о проведении профилактических и других необходимых мероприятий выполнения земляных работ, а также для подготовки решений по вопросам, возникшим при подготовке проектной документации, ее согласовании или утверждении.

11. Результаты инженерных изысканий представляют собой документ о выполненных инженерных изысканиях, содержащий материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и отражающий сведения:

- о задачах инженерных изысканий;
- о местоположении территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства;
- о видах, об объеме, о способах и о сроках проведения работ по выполнению инженерных изысканий в соответствии с программой инженерных изысканий;
- о качестве выполненных инженерных изысканий;
- о результатах комплексного изучения природных и техногенных условий указанной территории;

- о результатах изучения, оценки и прогноза возможных изменений природных техногенных условий указанной территории применительно к объекту капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции такого объекта и после их завершения;

- о результатах оценки влияния строительства, реконструкции такого объекта на другие объекты капитального строительства.

12. Необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объем и метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов, программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания застройщика или заказчика, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, их конструктивных особенностей, технической сложности и потенциальной опасности, стадии архитектурно-строительного проектирования, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, степени изученности указанных условий.

13. Проектная документация разрабатывается в соответствии с техническими условиями подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, если функционирование проектируемого объекта невозможно обеспечить без подключения объекта к таким сетям.

Технические условия подготавливаются:

- 1) при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;
- 2) по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов.

14. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу местной администрации м.о. с.п. Черниговское или правообладателей земельных участков.

15. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

16. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

17. Местная администрации м.о. с.п. Черниговское не позднее, чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов, либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам, технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

18. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

19. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

20. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 46 настоящих Правил, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

21. В соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

Глава 7. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 32. Организация и проведение публичных слушаний

1. Публичные слушания по правилам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Кабардино-Балкарской Республики о градостроительной деятельности, Уставом м.о. с.п. Черниговское, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний, утвержденным решением Совета местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское.

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях:

- информирования общественности по вопросам землепользования и застройки;
- реализации права физических и юридических лиц контролировать принятие органами исполнительной власти решений в указанной области и обеспечения права участия граждан в принятии указанных решений;

- предотвращения ущерба, который может быть нанесен пользователям и правообладателям объектов, находящихся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, как и владельцам объектов, по поводу которых испрашивается специальное разрешение.

3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- утверждение Правил землепользования и застройки, внесение в них дополнений, изменений;
- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление решения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства;
- проект планировки территории, проект межевания территории.

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по землепользованию и застройке – отделом архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района.

5. Комиссия по землепользованию и застройке публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее десяти дней до его проведения. Оповещение может даваться в следующих формах:

- публикации в местных газетах;
- объявления по радио и/или телевидению;
- объявления на официальном сайте в сети «Интернет»;
- вывешивание объявлений в зданиях администраций и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;
- дата, время и место проведения публичного слушания;

- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

Комиссия по землепользованию и застройке:

- не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;

- обязана провести публичные слушания не позднее, чем через месяц с момента получения обращения от физического, юридического лица (лиц).

6. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом Положением о Комиссии.

Статья 33. Проведение публичных слушаний по рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил

1. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования м.о. с.п. Черниговское.

2. Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний. Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

3. Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в местную администрацию м.о. с.п. Черниговское. Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;

- схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

4. Заявление регистрируется в день его поступления, в течение трех дней после регистрации заявления отдел архитектуры и градостроительства администрации Прохладненского района запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

1) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;

2) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;

3) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия

5. Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

- непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

6. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в отдел архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района в течение 14 дней со дня поступления запроса.

После получения заключений указанных уполномоченных органов в срок не более трех недель после регистрации заявки отдел архитектуры и градостроительства местной администрации Прохладненского района подготавливает письменное заключение по предмету запроса.

7. Комиссия подготавливает и направляет Главе местной администрации м.о. с.п. Черниговское рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений. Глава местной администрации м.о. с.п. Черниговское принимает решение о проведении Публичных слушаний по вопросу специального согласования. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование. Комиссия подготавливает и направляет Главе местной администрации м.о. с.п. Черниговское рекомендации по результатам публичных слушаний.

8. Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом не причинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

9. Решение о предоставлении специального согласования принимается Главой местной администрации м.о. с.п. Черниговское после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

10. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

11. Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами муниципального образования м.о. с.п. Черниговское;
- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности, экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

12. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам. Комиссия подготавливает и направляет Главе местной администрации м.о. с.п. Черниговское рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний.

13. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Главой местной администрации м.о. с.п. Черниговское после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

Глава 8. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

Статья 34. Основания для внесения изменений

1. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации м.о. с.п. Черниговское вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

- 1) необходимость учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Кабардино-Балкарской Республики;
- 2) необходимость включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснование того, что установленные Правилами положения:

- 1) не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;
- 2) приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;
- 3) препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа местного самоуправления Советом местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское.

Глава местной администрации м.о. с.п. Черниговское может принять или отклонить с указанием причин предложение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

2. Предложения с инициативой внесения изменений в правила землепользования и застройки направляются в Комиссию:

- 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- 2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- 3) органами местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
- 4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории м.о. с.п. Черниговское;
- 5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Статья 35. Порядок внесения дополнений и изменений

1. Лица, имеющие право подавать предложения по изменению Правил, передают свои предложения председателю Комиссии. Секретарь Комиссии фиксирует дату поступления предложений.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

2. В соответствии со статьёй 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации м.о. с.п. Черниговское. Глава местной администрации м.о. с.п. Черниговское 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 заявителем.

3. В случае принятия решения Главой местной администрации м.о. с.п. Черниговское о подготовке проекта о внесении изменения в Правила председатель Комиссии обеспечивает подготовку и проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные статьей 32 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе местной м.о. с.п. Черниговское, который принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании Администрации м.о. с.п. Черниговское. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Глава местной администрации м.о. с.п. Черниговское направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления – Совет местного самоуправления м.о. с.п. Черниговское. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

Изменения в части II настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения отдела архитектуры и градостроительства администрации Прохладненского района.

Глава 9. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 36. Контроль за использованием земельных участков и объектов недвижимости

Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 37. Передача информации об изменении вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства в орган кадастра недвижимости

Орган местного самоуправления передает информацию об измененном виде разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства в орган кадастра объектов недвижимости и информирует об этом правообладателя.

Статья 38. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Кабардино-Балкарской Республики, иными нормативными правовыми актами.

ЧАСТЬ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 10. Градостроительные регламенты

Статья 39. Перечень территориальных зон выделенных на карте градостроительного зонирования территории поселения

На картах градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

Жилые зоны:

Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами

Общественно-деловые зоны:

ОД - общественно-деловая

Производственные зоны:

П - производственная зона предприятий III-V класса опасности

Рекреационные зоны:

Р - зона отдыха, туризма, физической культуры и спорта

Зоны специального назначения:

СН-1 - зоны кладбищ

СН-2 - зона складирования и захоронения отходов.

Зона сельскохозяйственного использования:

СХ-1 - зона сельскохозяйственного использования

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (ТР/И.)

И – зона инженерной инфраструктуры

ТР - зона транспортной инфраструктуры

Статья 40. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

Ж1- зона застройки индивидуальными жилыми домами..

Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при небольшой плотности использования территории и преимущественном размещении объектов индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки.

Зона	Вид разрешенного использования	Разрешенное использование недвижимости	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Ж1	Основной	отдельно стоящие односемейные или двухсемейные дома, отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью, жилые дома блокированной застройки, многоквартирные жилые дома, не выше 1-го этажа, объекты жилой застройки иных видов.	1. Площадь вновь предоставляемых земельных участков от 800 м ² до 1500 м ² (включая площадь застройки). В условиях сложившейся застройки земельные участки по факту. 2. Расстояние от красной линии до жилого дома не менее 5 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение жилого дома по красной линии – линии застройки квартала. От остальных границ земельного участка до жилого дома не менее 3 м. 3. При размещении жилых зданий должны соблюдаться нормы инсоляции, противопожарные нормы. 4. Предельное количество надземных этажей -3 (с учетом мансардного этажа). 5. Коэффициент использования территории не более 0,67. 6. Допускается блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований. 7. Ограждения участков со стороны улицы не должно ухудшать ансамбля застройки, высотой не более 1,8 м. степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. - между участками соседних домовладений устанавливаются ограждения, не затеняющие земельные участки высотой не более 1,7м. степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте

Зона	Вид разрешенного использования	Разрешенное использование недвижимости	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Ж 1	Вспомогательный	<p>Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые стоянки без технического обслуживания на 1-2 легковые машины на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства, жилого дома блокированной застройки, хозяйственные постройки, строения для содержания домашнего скота и птицы, сады, огороды, палисадники, теплицы, оранжереи, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бани, надворные уборные, оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары), площадки для сбора мусора, спортплощадки, ограждения земельных участков, сооружения инженерной инфраструктуры, элементы благоустройства.</p>	<p>Состав и площади хозяйственных построек для содержания скота и птицы принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка и учетом санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Располагаются в пределах земельного участка жилого дома. 2. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц не менее 5 м. <p>До границы соседнего участка расстояние от построек для содержания скота и птицы не менее 4 м., от других построек (баня, гараж и др.)-1м, от стволов высокорослых деревьев-4 м., от среднерослых – 2 м., от кустарника -1 м.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Вспомогательные строения размещать в глубине участка. 4. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев в соответствии с действующими санитарными и противопожарными нормативами. 5. Допускается пристраивать к усадебным домам помещения для скота и птицы с изоляцией от жилых комнат тремя подсобными помещениями. 6. Отдельно стоящие гаражи располагать в пределах участка жилого дома, с въездом со стороны улицы без выхода за линию застройки. 7. Размеры земельных участков под площадки мусоросборников определяются в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными и санитарными нормативами, 8. Размеры площадок по расчету.
Ж 1	Условно разрешенный	<p>Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания, школы общеобразовательные, магазины товаров первой необходимости, приемные пункты прачечных и химчисток, временные объекты торговли, аптеки, - мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов), спортплощадки, теннисные корты, спортзалы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы, отделения, участковые пункты милиции, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования, дома приема гостей (домашние-гостиницы), мини-гостиницы, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, ветлечебницы (без</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Размеры земельных участков в соответствии с действующими градостроительными нормами. 2. Перед зданиями (кроме школ и детских дошкольных учреждений) необходимо предусматривать места для парковки автотранспорта, если иное не предусмотрено градостроительной документацией.

Зона	Вид разрешенного использования	Разрешенное использование недвижимости	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		содержания животных), АЗС, АГЗС.	

Статья 41. Градостроительные регламенты. Общественно – деловая зона ОД

К общественно-деловым зонам относятся участки территории, используемые и предназначенные для размещения зданий и сооружений общественно-делового назначения – административных зданий, офисов, объектов коммерческой деятельности, торговли, культуры, здравоохранения, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего и высшего профессионального образования, центров деловой, финансовой и общественной активности, культовых и иных зданий.

Зона	Вид разрешенного использования	Разрешенное использование недвижимости	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
ОД	Основной	Административно-управленческие учреждения; офисы, конторы организаций различных форм собственности; суды; прокуратура; нотариальные конторы; юридические консультации; профессионально-технические, средние, специальные и высшие учебные заведения; учреждения культуры и искусства (клубы, кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, лектории, танцевальные залы, бильярдные заведения и иные подобные объекты) компьютерные центры; интернет-кафе; предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты); гостиницы и иные объекты временного проживания; библиотеки, архивы; музеи, выставочные залы; бани, банно-оздоровительные комплексы; комбинаты бытового обслуживания населения; амбулаторно-поликлинические учреждения; фельдшерско-акушерские пункты; крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения; культовые сооружения; магазины, торговые комплексы, открытые и закрытые мини-рынки, киоски и временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, выставки товаров, объекты бытового и косметологического обслуживания (фотоателье, парикмахерские, салоны красоты в т.ч. с помещениями для оздоровительных процедур, теле-радиостудии, информационные центры, справочные бюро, общественные объединения, клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи и взрослых многоцелевого и специализированного назначения, ЗАГСы, зрелищные просветительские, оздоровительные и развлекательные объекты ограниченной вместимости, лектории, кинотеатры,	<ol style="list-style-type: none"> 1. Минимальный размер земельного участка - 50 м² 2. Минимальные отступы от красных линий – 3 м. 3. Предельная высота зданий 12 метров 4. Максимальный процент застройки участка – 60%

Зона	Вид разрешенного использования	Разрешенное использование недвижимости	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		<p>видеосалоны, спортклубы, компьютерные центры, танцзалы, дискотеки, залы боулинга, аттракционов, бильярда, предприятия связи, АТС, почтамт, фирмы услуг радиорелейной, сотовой, пейджинговой и спутниковой связи, переговорные и телеграфные пункты, приемные пункты прачечных и химчисток, ателье, дома быта, ремонтные мастерские бытовой техники, обуви, часов, парикмахерские, разнообразные салоны и другие объекты обслуживания, коммунальные предприятия; центры обслуживания туристов, ЖЭКи, транспортные агентства, кассы по продаже билетов.</p> <p>Медицинские и оздоровительные центры, пункты первой медицинской помощи</p> <p>Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения.; Отделения, участковые пункты милиции, пункты охраны порядка; Озелененные территории общего пользования.</p>	
ОД	Вспомогательный	<p>Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки, сооружения инженерной инфраструктуры</p>	<p>1. Объекты должны предусматривать парковку в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами.</p> <p>2. Общая парковка принимается из расчета на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест.</p>
ОД	Условно разрешенный	<p>Жилые дома разных типов (квартирные, блокированные с малыми участками), индивидуальные жилые дома с участками, объекты, связанные с отправлением культа, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, открытые и закрытые, бани, сауны, площадки для выгула собак, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, автозаправочные станции, авторемонтные и сервисные мастерские, мойки автомобилей.</p>	<p>1. Жилые дома размещаются по обоснованию и в соответствии с действующими санитарными, противопожарными и градостроительными нормативами.</p> <p>2. Минимальный размер земельного участка 400 м²;</p> <p>3. Минимальный отступ от красной линии 3.0 м</p> <p>4. Предельная высота 12 м</p> <p>5. Процент застройки – 50%</p>

Статья 42. Градостроительные регламенты. Производственные зоны

II – Существующая производственная зона предприятий III - V класса опасности.

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз III - V класса опасности, имеющих санитарно-защитные зоны от 300 до 50 метров, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Зона	Вид разрешенного использования недвижимости	Разрешенное использование недвижимости	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
П	Основной	<p>Коммунально-складские и производственные предприятия III - V класса опасности различного профиля; теплицы; гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке; гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей; станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; объекты складского назначения различного профиля; объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения; офисы, конторы, административные службы; проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;</p> <p>предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;</p> <p>отделения, участковые пункты милиции;</p> <p>пожарные части; объекты пожарной охраны.</p> <p>административные и общественные организации;</p> <p>рынки; предприятия бытового обслуживания, аптечные пункты, аптеки,</p>	<p>1. Минимальный размер земельного участка – 50 м²</p> <p>Максимальный размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами.</p> <p>Расстояние между объектом и общественными, промышленными, коммунальными, хозяйственными и другими объектами в соответствии с действующими санитарными, противопожарными и градостроительными нормативами.</p> <p>2. Предельная высота 12 м</p> <p>3. Максимальный процент застройки – 50%</p>
П	Вспомогательный	<p>Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей; зеленые насаждения.</p>	
П	Условно разрешенный	<p>Автозаправочные станции; киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;</p> <p>спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;</p> <p>предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; аптеки;</p> <p>отдельно стоящие объекты бытового обслуживания; питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон; ветеринарные приемные пункты;</p> <p>антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;</p> <p>продуктовые и вещевые рынки.</p>	

Статья 43. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.

Р – Зона для отдыха, туризма, физической культуры и спорта.

Зона парков, скверов предназначена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях отдыха, спорта и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах.

Зона	Вид разрешенного использования	Разрешенное использование недвижимости	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Р	Основной	Парки; скверы; бульвары; открытые спортивно-физкультурные сооружения; открытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения; аттракционы; места проката игрового и спортивного инвентаря	1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.
Р	Вспомогательный	Элементы дизайна, скульптурные композиции; элементы благоустройства; игровые площадки; некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха; общественные туалеты; места парковки для легковых автомобилей на земельном участке основного объекта; сооружения инженерной инфраструктуры	1. Согласно проекту планировки и действующим градостроительным нормативам
Р	Условно разрешенный	Игровые залы; предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты); торговые павильоны и киоски	1. Минимальный размер земельного участка – 50 м ² . Максимальный размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2. Максимальная высота зданий 14 м. 3. Максимальный процент застройки 50%

Статья 44. Градостроительные регламенты. Зона специального назначения

1) СН - 1 – зоны, занятые кладбищами

К зонам специального назначения относятся участки территории поселения, используемые и предназначенные для размещения кладбищ, скотомогильников, свалок отходов (ТБО), карьеры в границах отвода, водозаборных, очистных и иных технических сооружений, использование которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Зона СН - 1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается только при условии проведения публичных слушаний.

Зона	Вид разрешенного использования	Вид использования недвижимости	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
СН - 1	Основной	Кладбища традиционного захоронения; кладбища урновых захоронений после кремации; бюро похоронного обслуживания; иные объекты похоронного назначения.	1. Радиус запрета жилищного строительства от действующего кладбища – 100 метров. 2. Объекты размещаются по обоснованию и в соответствии с действующими градостроительными нормативами. 3. Максимальная высота зданий 15 м.
СН - 1	Вспомогательный	места парковки легковых автомобилей; элементы благоустройства; сооружения инженерной инфраструктуры; вспомогательные объекты, связанные с функционированием кладбищ;	
СН - 1	Условно разрешенный	культовые сооружения; мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей; аптеки; киоски, временные павильоны розничной торговли; общественные туалеты.	

2) СН-2 - зона складирования и захоронения отходов.

Зоны размещения отходов потребления выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых располагаются скотомогильники, полигоны ТБО и другие специализированные объекты.

Зона	Вид разрешенного использования	Вид использования недвижимости	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
СН-2	Основной	полигоны ТБО; площадки для сбора мусора; отходы производства; скотомогильники.	Минимальный размер земельного участка – 500 м ² . Максимальный размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2. Максимальная высота зданий 14 м. 3. Максимальный процент застройки 70%
СН-2	Вспомогательный	мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы; полигоны захоронения не утилизируемых производственных отходов; вспомогательные объекты, связанные с функционированием мусороперерабатывающего производства; зеленые насаждения; инженерные коммуникации.	
СН-2	Условно разрешенный	захоронения; крематории.	

Статья 45. Градостроительные регламенты. Зона сельскохозяйственного использования СХ-1

Зоны предназначены для ведения сельского 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 сельского поселения и настоящими Правилами.

Зона	Вид разрешенного использования	Вид использования недвижимости	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
СХ-1	Основной	Тепличные хозяйства; фермы; пашни; пастбища; сенокосы овощехранилища; зернохранилища; объекты, связанные с обработкой сельскохозяйственного сырья для хранения; конюшни; парки сельхозтехники; склады удобрений; сооружения для заготовки и складирования сельскохозяйственного сырья; иные объекты сельскохозяйственного назначения. сельскохозяйственные производственные центры; выращивание сельскохозяйственной продукции; многолетние насаждения (сады и др.); животноводство; птицеводство;	Минимальный размер земельного участка – 500 м ² . Максимальный размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2. Максимальная высота зданий 15м. 3. Максимальный процент застройки 80%

Зона	Вид разрешенного использования	Вид использования недвижимости	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		пчеловодство.	
СХ-1	Вспомогательный	Инженерные коммуникации предназначенные для эксплуатации объекта; внутрихозяйственные дороги; лесозащитные полосы; пруды; вспомогательные хозяйственные и бытовые постройки и строения	
СХ-1	Условно разрешенный	Автозаправочные станции; станции технического обслуживания автотранспорта; объекты мелкорозничной торговли (киоски, павильоны, палатки); мотели, кемпинги, гостиницы; придорожные кафе и рестораны и др.; посты ГИБДД; автостоянки открытого типа общего пользования; полосы защитных лесонасаждений.	1. Максимальная высота зданий 6 м. 2. Максимальный процент застройки 80%

Статья 46. Градостроительные регламенты. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (ТР/И.)

Зоны предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений автомобильного транспорта, связи, а также установления санитарно-защитных и охранных зон таких объектов в соответствии с действующим законодательством и требованиями технических регламентов.

1) ТР – зоны автомобильного транспорта

Зоны предназначены для формирования и развития территории полосы отвода и придорожной полосы внешнего автомобильного транспорта (магистральные дороги) и магистральных улиц.

Зона	Вид разрешенного использования	Вид использования недвижимости	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства
ТР	Основной	Дороги федерального, регионального, местного значения, местные улицы и проезды.	1. Согласно проекта планировки и действующим градостроительным нормативам.
	Вспомогательный	Автобусные павильоны и остановочные комплексы; тротуары и пешеходные дорожки.	1. Согласно проекту планировки и действующим градостроительным нормативам.
	Условно разрешенный	Автозаправочные станции; станции технического обслуживания автотранспорта; объекты мелкорозничной торговли (киоски, павильоны, палатки); мотели, кемпинги, гостиницы; придорожные кафе и рестораны и др.; посты ГИБДД; автостоянки открытого типа общего пользования; автопарки грузового и пассажирского транспорта; велодорожки; полосы защитных лесонасаждений.	1. Максимальная высота зданий 10м. 2. Максимальный процент застройки 80%

2) И – зона инженерной инфраструктуры.

Зона предназначена для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Зона	Вид разрешенного использования	Вид использования недвижимости	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры объектов строительства, реконструкции объектов капитального строительства
И	Основной	Основные водопроводные сооружения; насосные станции; котельные; газораспределительные и газонаполнительные станции; канализационные очистные сооружения; объекты пожарной охраны.	1. Согласно проекта планировки и действующим градостроительным нормативам.
И	Вспомогательный	Хозяйственные корпуса для обслуживающего персонала; парковки для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры.	1. Согласно проекта планировки и действующим градостроительным нормативам.
И	Условно разрешенный	Автозаправочные станции; станции технического обслуживания автотранспорта; объекты мелкорозничной торговли (киоски, павильоны, палатки); мотели, кемпинги, гостиницы; придорожные кафе и рестораны и др.; посты ГИБДД; автостоянки открытого типа общего пользования; автопарки грузового и пассажирского транспорта; велодорожки; полосы защитных лесонасаждений; объекты жилищно-коммунального хозяйства; отдельно стоящие торговые объекты, предприятия общественного питания, в том числе временные.	1. Максимальная высота зданий 10 м. 2. Максимальный процент застройки 80%

Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия.

1. На объекты капитального строительства, которые являются объектами культурного наследия (памятниками архитектуры, истории, археологии, монументального искусства, стоящими на государственной охране), расположенные в зоне охраняемых территорий историко-культурных археологических и природных комплексов и определенные на карте зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты распространяются ограничения.

2. Указанные в части 1 настоящей статьи ограничения определяются в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, Законом Кабардино-балкарской республики «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Кабардино-Балкарской Республики» от 10 апреля 2003 года №39-РЗ и применяются к.

- а) зонам охраны объектов культурного наследия – земельным участкам или их частям, на которых расположены объекты недвижимости, включенные в реестр объектов культурного наследия;
- б) территориям, граничащим с зонами охраны объектов культурного наследия – земельным участкам, на которых располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия.

3. В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на примыкающих к ним территориях устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия, которые подразделяются на охранную зону объекта культурного наследия, зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (разделена на две подзоны – строгого регулирования и умеренного регулирования) и зону охраняемого природного ландшафта (далее - зоны охраны).

Как предупредительная мера по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, настоящими Правилами, до разработки проекта границ зон охраны таких объектов, на карте зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты выделена зона охраняемых территорий историко-культурных археологических и природных комплексов.

В границах зоны охраняемых территорий историко-культурных археологических и природных комплексов устанавливается особый режим использования земель. 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.

Статья 48. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных, водоохраных и иных зон с особыми условиями использования территории.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте санитарно-защитных, водоохраных и иных зон определяется:

- градостроительными регламентами, определенными в части II настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на картах градостроительного зонирования сельского поселения Черниговское, с учетом ограничений, определенных настоящей статьёй;
- ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений.

Санитарно-защитные зоны промышленных, коммунальных, линейных и других объектов.

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным Законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ, вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Размеры санитарно-защитных зон определяются в соответствии с действующими санитарно-эпидемиологическими правилами и нормами допустимых уровней шума, электромагнитных излучений, инфразвука, рассеянного лазерного излучения и других физических факторов на внешней границе санитарно-защитной зоны (Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Новая редакция»).

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.

Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

- спортивные сооружения;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Виды объектов, разрешенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- 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;
- гаражи, пожарные депо, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- электроподстанции, объекты и сети инженерно-технической инфра-структуры;
- сооружения водоснабжения и канализации;
- автозаправочные станции и станции технического обслуживания авто-мобилей.
- сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в санитарно-защитной зоне объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами при суммарном учете.

В санитарно-защитных зонах объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, объектов по производству и складированию лекарственных средств и веществ допускается размещение новых профильных, однотипных объектов.

Водоохранные зоны.

Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний.

Виды запрещенного использования земельных участков, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, захоронение отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 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 вышеуказанными ограничениями запрещаются:

- распашка земель и применение удобрений;
- складирование строительных материалов;
- выпас и устройство летних лагерей скота;

- размещение дачных и садово-огородных участков под индивидуальное
- жилищное строительство;
- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

В границах водоохраных зон допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и 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.

При условии дополнительных согласований возможно размещение:

- малых архитектурных форм и элементов благоустройства;
- объектов водоснабжения, водозаборных сооружений (при наличии лицензии на водопользование).

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- до десяти километров - в размере пятидесяти метров;
- от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;
- от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой.

Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти 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 пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны р. Малка принята в размере 200 метров, ширина прибрежной защитной полосы 50 метров.

Ширина водоохранной зоны рек Шакой и Ямансу принята в размере 100 метров, ширина прибрежной защитной полосы 30 метров.

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

Целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны является санитарная охрана источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, от загрязнения. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 метров от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 метров - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

Мероприятия на территории зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения определены в СанПиН 2.1.4.1110-02.

Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и виды действий в пределах таких зон, а также в пределах охранных зон водозаборных, иных технических сооружений:

- проведение авиационно-химических работ;

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и 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.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, устанавливаются с целью защиты населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, определяются режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

В связи с отсутствием риска возникновения чрезвычайных ситуаций, связанных с потоплением, затоплением и другими явлениями на территории сельского поселения Черниговское на карте с особыми условиями использования, прилагаемыми к настоящим Правилам, такие зоны не установлены.

ЧАСТЬ 3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЧЕРНИГОВСКОЕ

Глава 49. Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения Черниговское

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

Чертеж включает в себя:

- границы сельского поселения;
- существующие и планируемые границы населенных пунктов;
- санитарно-защитные зоны;
- водоохранные зоны;
- особо охраняемые природные территории;
- объекты культурного наследия;
- виды и состав территориальных зон сельского поселения.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

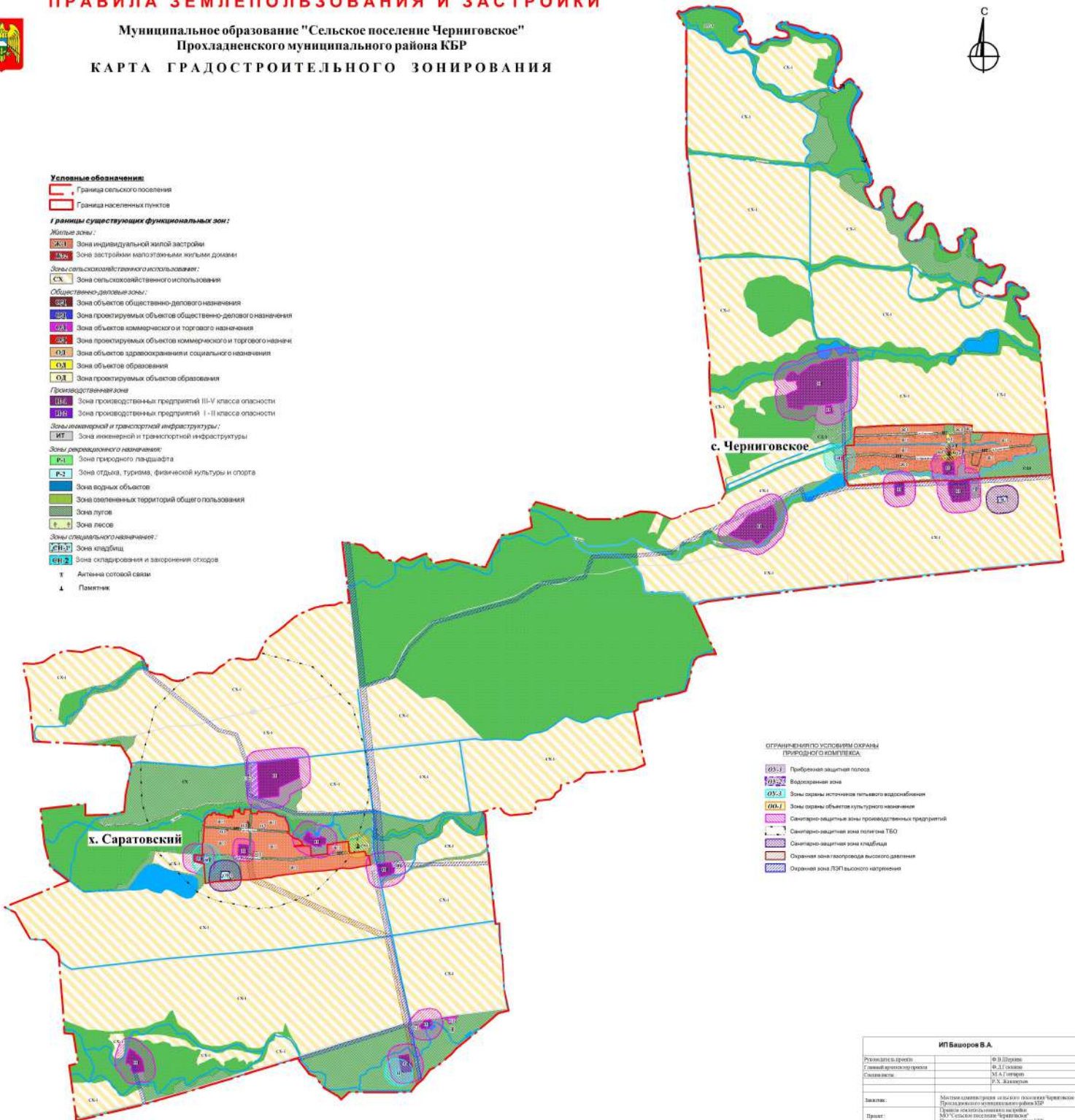


Муниципальное образование "Сельское поселение Черниговское" Прохладненского муниципального района КБР КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ



Условные обозначения

- Граница сельского поселения
- Граница населенных пунктов
- Границы существующих функциональных зон:**
- Жилые зоны:**
- Зона индивидуальной жилой застройки
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Зоны сельскохозяйственного использования:**
- Зона сельскохозяйственного использования
- Общественно-деловые зоны:**
- Зона объектов общественно-делового назначения
- Зона проектируемых объектов общественно-делового назначения
- Зона объектов коммерческого и торгового назначения
- Зона проектируемых объектов коммерческого и торгового назначения
- Зона объектов здравоохранения и социального назначения
- Зона объектов образования
- Зона проектируемых объектов образования
- Производственная зона**
- Зона производственных предприятий III-V класса опасности
- Зона производственных предприятий I - II класса опасности
- Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:**
- Зона инженерной и транспортной инфраструктуры
- Зоны рекреационного назначения:**
- Зона природного ландшафта
- Зона отдыха, туризма, физической культуры и спорта
- Зона водных объектов
- Зона озелененных территорий общего пользования
- Зона лугов
- Зона лесов
- Зоны специального назначения:**
- Зона кладбища
- Зона складирования и захоронения отходов
- Актена сотовой связи
- Памятник



ОГРАНИЧЕНИЯ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ПРОИЗВОДНОГО КОМПЛЕКСА

- Прибрежная защитная полоса
- Водоохранная зона
- Зоны охраны источников питьевого водоснабжения
- Зоны охраны объектов культурного назначения
- Санитарно-защитная зона производственных предприятий
- Санитарно-защитная зона полигона ТБО
- Санитарно-защитная зона кладбища
- Охранная зона газопровода высокого давления
- Охранная зона ЛЭП высокого напряжения

ИП Башаров В.А.			
Разработчик проекта	И.И. Шарипов		
Главный архитектор проекта	М.Д. Садыков		
Специалисты	М.А. Садыков Р.Х. Жапаров		
Инициатор	Муниципальное образование "Сельское поселение Черниговское" Прохладненского муниципального района КБР		
Проект	Схема территориального зонирования территории МО "Сельское поселение Черниговское" Прохладненского муниципального района КБР		
Сфера	Муниципальное образование		
Г. Издание	Защитный	Масштаб	Формат
2013 г.		1:11 000	А0 60x87