****

1. ИП Крюкова М.Г. (свидетельство № 409463211200193 от 22 апреля 2009 г.)
2. 305029 Курск, ул. К. Маркса, 59/а офис №16 (5 этаж) Тел. 8 910 318 0410, E-mail: pg.grado@yandex.ru

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«УЛАНКОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»**

**СУДЖАНСКОГО РАЙОНА**

**КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**г. Курск 2017 г.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Заказчик:**  | **Администрация Уланковского сельсовета** **Суджанского района Курской области** |
| **Исполнитель** | **Проектная группа «Градо»** |

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«УЛАНКОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»**

**СУДЖАНСКОГО РАЙОНА**

**КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**г. Курск 2017 г.**

СОДЕРЖАНИЕ

[ЧАСТЬ ПЕРВАЯ 4](#_Toc482359563)

[ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 4](#_Toc482359564)

[И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА 4](#_Toc482359565)

[Глава 1. Общие положения. 4](#_Toc482359566)

[Глава 2. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления. 17](#_Toc482359567)

[Глава 3. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. 18](#_Toc482359568)

[Глава 4. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления. 20](#_Toc482359569)

[Глава 5. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. 23](#_Toc482359571)

[Глава 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки. 27](#_Toc482359572)

[Глава 7. Заключительные положения. 31](#_Toc482359573)

[Глава 8. Градостроительное зонирование. 32](#_Toc482359575)

[Глава 9. Градостроительные регламенты. 33](#_Toc482359579)

[Глава 10. Градостроительные регламенты по территориальным зонам. 42](#_Toc482359603)

[Глава 11. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. 78](#_Toc482359616)

# ЧАСТЬ ПЕРВАЯ

# ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

# И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА

###  Общие положения.

* + 1. **Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах.**

1.1.1. В настоящих Правилах нижеприведенные термины используются в следующем значении:

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

**автостоянка открытого типа** *–* автостоянка без наружных стеновых ограждений. Автостоянкой открытого типа считается также такое сооружение, которое открыто, по крайней мере, с двух противоположных сторон наибольшей протяженности. Сторона считается открытой, если общая площадь отверстий, распределенных по стороне, составляет не менее 50 % наружной поверхности этой стороны в каждом ярусе (этаже);

**арендатор земельного участка** *–* лицо, владеющее и пользующееся земельным участком по договору аренды, договору субаренды;

**благоустройство территории муниципального образования** – комплекс мероприятий, направленных на создание благоприятных, здоровых и культурных условий жизни, трудовой деятельности и досуга населения в границах муниципального образования и осуществляемых органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами;

**владелец земельного участка, объекта капитального строительства** –российское или иностранное физическое, юридическое лицо, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления, обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

**временный объект** – (постройка, навес, киоск, палатка, торгово-остановочный павильон, торговый павильон, павильон общественного питания и бытового обслуживания, контейнерная АЗС, автостоянка и другие подсобные постройки) – сооружение из быстровозводимых сборных-разборных конструкций, не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению;

**временные здания и сооружения для нужд строительного процесса** – здания и сооружения, необходимые для использования при строительстве объекта капитального строительства и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

**временные постройки и сооружения** – объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, размещаемые на определенный срок, по истечении которого подлежащие демонтажу, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка;

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

**высота здания по фасадной линии застройки** – расстояние по вертикали от отмостки до наивысшей отметки фасадной стены, т.е. стены, расположенной со стороны лицевой границы участка;

**высота здания, строения, сооружения** – расстояние по вертикали от проектной отметки земли до наивысшей отметки плоской крыши здания или до наивысшей отметки конька скатной крыши здания;

**градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**градостроительная документация** – проекты планировки территории, проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков;

**градостроительный план земельного участка** *–* вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки архитектурно-строительной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачу разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (кроме линейных объектов);

**градостроительный регламент** – градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

**градостроительное зонирование** – зонирование территорий населенных пунктов муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительные изменения** – изменение параметров, видов использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства в соответствии с требованиями градостроительного регламента;

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

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

**застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему на основании вещного права земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий и сооружений;

**земельный участок** – часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

**зона (район) застройки** - застроенная или подлежащая застройке территория, имеющая установленные документом территориального планирования планировочные границы и режим целевого функционального использования;

**зоны застройки блокированными жилыми домами** – территории для размещения жилых домов с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проёмов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

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

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

**индивидуальное жилищное строительство** - форма обеспечения граждан жилищем путем строительства жилых домов на праве личной собственности при непосредственном участии граждан или за их счет;

**индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящее индивидуально-определенное здание с количеством этажей не более трех, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и предназначенное для проживания одной семьи;

**индивидуальные застройщики (физические лица)** – граждане, получившие в установленном порядке земельный участок для строительства жилого дома с хозяйственными постройками и осуществляющие это строительство либо своими силами, либо с привлечением других лиц или строительных организаций;

**изменение объектов недвижимости** – изменение вида (видов) или параметров использования земельного участка или строения, или сооружения на нем, строительство новых, реконструкция, перемещение или снос существующих строений или сооружений, иные действия при подготовке и осуществлении строительства;

**инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование муниципального образования;

**квартал (микрорайон)** - основной планировочный элемент жилой застройки в структуре муниципального образования, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры населенных пунктов, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия повседневного пользования;

**комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее - Комиссия)** - постоянно действующий координационный орган при Администрации муниципального образования, созданный для организации подготовки проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования, внесения в них изменений, решения вопросов в области градостроительного регулирования при размещении объектов строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) на территории муниципального образования, а также иных вопросов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

**комиссия по проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности муниципального образования** - постоянно действующая комиссия, состав и порядок действия которой устанавливаются в соответствии с Градостроительным Кодексом, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления;

**консервация объекта** - временная приостановка работ по строительству (реконструкции) объекта, сопровождающаяся рядом организационно-технических мероприятий, направленных на сохранность и безопасность объекта до возобновления его строительства (реконструкции);

**коэффициент застройки (Кз)** – отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах);

**коэффициент плотности застройки (Кпз)** – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка;

**коэффициент использования территории (КИТ)** - отношение суммарной общей площади зданий на земельном участке к площади участка. Умножение значения максимально допустимого КИТ на площадь участка дает максимальную величину общей площади зданий, допустимую на участке;

**коэффициент озеленения** - отношение площади зеленых насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных) к площади всего земельного участка в %;

**коэффициент плотности застройки** - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка;

**красные линии**- линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

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

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

**лицевая граница участка** - граница участка, примыкающая к улице, на которую ориентирован главный фасад здания;

**межевание объекта землеустройства** - работы по определению границ объекта землеустройства на местности и их согласование; закреплению на местности местоположения границ объекта землеустройства межевыми знаками и определению их координат или составлению иного описания местоположения границ объекта землеустройства; изготовлению карты (плана) объекта землеустройства;

**минимальные площадь и размеры земельных участков** - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные для определенных видов использования. Строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта, не допускается;

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

**ограничения специального назначения на использование и застройку территории** - ограничения на использование и застройку территории, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и нормативными правовыми актами муниципального образования в сфере экологической и санитарно-гигиенической безопасности и охраны окружающей природной среды, сохранения историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

**основные виды разрешенного использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны)** - виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны без согласований и дополнительных условий;

**отступ здания, сооружения (от границы участка)** - расстояние между границей участка и стеной здания;

**объект культурного наследия -** объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), субъекта Российской Федерации (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения) а также объект археологического наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия;

**перепланировка** - изменение конфигурации внутренних помещений, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства (их частей);

**площадь земельного участка** - площадь территории горизонтальной проекции земельного участка;

**правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства** - собственники, а также владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, их уполномоченные лица, обладающие правами на градостроительные изменения этих объектов права в силу закона и/или договора;

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

**придомовой участок –** земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него;

**разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

**разрешение на условно разрешенный вид использования** - документ, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

**район зонирования** - территория в замкнутых границах, отнесенная Правилами землепользования и застройки муниципального образования к одной территориальной зоне;

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

**схема (план) зонирования территории** - составная часть градостроительной документации, утвержденная в установленном порядке и определяющая границы территориальных зон, их целевое назначение и разрешенное использование территории с регламентациями в отношении прав пользования недвижимостью муниципального образования, и ее изменения;

**условно разрешенные виды использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны)** - виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны при условии получения разрешения на эти виды использования, предоставляемого Администрацией муниципального образования в порядке, предусмотренном Правилами застройки;

**формирование земельного участка** - определение границ, разрешенного использования, технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, определение представляемых прав на земельный участок и условий его представления либо оснований резервирования земельного участка для муниципальных нужд;

**хозяйственные постройки** - расположенные на индивидуальном земельном участке гаражи, сараи, бани, строения и сооружения для содержания скота и птицы, хранения кормов, хозяйственного инвентаря и сельскохозяйственных продуктов, а также дворовые уборные, теплицы, навесы, погреба, колодцы, помойные ямы, мусоросборники и иные сооружения;

**ширина участка по лицевой границе** - расстояние между боковыми границами участка, измеренное по лицевой границе участка;

**этажность здания** - число этажей здания, включая все надземные этажи, мансарда, технический и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м;

**этаж** - пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании;

**этаж надземный** - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли;

**этаж первый** - нижний надземный этаж дома;

**этаж мансардный (мансарда)** - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа;

**этаж цокольный** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений;

**этаж подвальный** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещений;

**этап строительства** - строительство или реконструкция объекта капитального строительства из числа объектов капитального строительства, планируемых к строительству, реконструкции на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных объектов капитального строительства на этом земельном участке), а также строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства).

**элемент планировочной структуры** - часть территории поселения (квартал, микрорайон, район, улицы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

* + 1. **Основания и цели введения Правил землепользования и застройки муниципального образования.**

1.2.1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Уланковский сельсовет» Суджанского района (далее по тексту - ПЗЗ) являются нормативным правовым актом прямого действия, принятым в соответствии со ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №709 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. №540», Законом Курской области от 31.10.2006 г. №76-ЗКО «О градостроительной деятельности в Курской области» иными законами и нормативными правовыми актами, Уставом муниципального образования «Уланковский сельсовет» Суджанского района, а также с учетом иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования «Уланковский сельсовет» Суджанского района, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила являются составной частью системы градостроительных норм и правил, учитывают местную специфику, регламентируют градостроительную и строительную деятельность на местном уровне в пределах территории муниципального образования «Уланковский сельсовет» Суджанского района, устанавливают порядок правового регулирования и развития, использования и организации территории.

1.2.2. Правила землепользования и застройки Уланковского сельсовета Суджанского района разрабатываются в следующих целях:

* обеспечения, с учётом сложившейся застройки, транспортной и инженерной инфраструктуры, а также основных элементов планировочной структуры в границах сельского поселения, их устойчивого развития, реконструкции на основе рационального природопользования и ресурсосбережения;
* обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* определения функционального назначения и интенсивности использования территорий, исходя из государственных, общественных и частных интересов, создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* определение с учётом местных условий соответствующих им разновидностей территориальных зон на основе и в развитии видов зон, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации; Градостроительными уставами (кодексами) субъектов Российской Федерации;
* выделения зон с ограничениями градостроительной деятельности, установленными законодательством Российской Федерации и специальными нормами и правилами в области безопасности территорий и поселений и их защиты от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, охраны окружающей природной среды, охраны недр, экологической безопасности и санитарных правил, сохранения объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий;
* определения для каждой территориальной зоны градостроительного регламента, устанавливающего совокупность видов и условий использования земельных участков и иных объектов недвижимости, а также допустимого их изменения.

1.2.3. В соответствии с частью 1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской федерации подготовка ПЗЗ может осуществляться применительно как ко всем территориям поселения, так и к отдельным её частям, с последующим внесением изменений, относящихся к другим частям поселения на случай, если разработка генплана потребуется.

1.2.4. В соответствии с частью 4 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской федерации, применительно к части территории поселения подготовка ПЗЗ может осуществляться при отсутствии генерального плана поселения там, где новая разработка генплана маловероятна.

1.2.5. Правила определяют порядок и последовательность реализации физическими и юридическими лицами своих интересов, прав и обязанностей в качестве участников градостроительной деятельности, а также определяют порядок и ограничения для всех видов хозяйственной деятельности на конкретном земельном участке. Структура и содержание Правил ориентированы на интересы застройщика и прав собственников, арендаторов, пользователей смежных земельных участков.

1.2.6. Застройщики при осуществлении градостроительной деятельности обязаны:

соблюдать настоящие Правила и иные принимаемые в соответствии с ними нормативно-правовые документы;

не приступать к строительству (реконструкции) без получения в установленном порядке разрешения на строительство;

не допускать самовольного отступления от утверждённой проектной документации.

1.2.7. Порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации включает в себя положения:

1. о порядке регулирования землепользования и застройки органами местного самоуправления Уланковского сельсовета Суджанского района на основе градостроительного зонирования;
2. об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования физическими и юридическими лицами;
3. о порядке подготовки документации по планировке территории Администрацией муниципального образования;
4. о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки муниципального образования;
5. о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования;
6. о регулировании иных вопросов землепользования и застройки муниципального образования.
	* 1. **Порядок использования и застройки территории муниципального образования.**

1.3.1. Порядок использования территории муниципального образования «Уланковский сельсовет» Суджанского района определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на Схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования «Уланковский сельсовет» Суджанского района Курской области (часть вторая Правил). В соответствии с ним территории муниципального образования «Уланковский сельсовет» Суджанского района разделена на территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории, для каждой из которых настоящими Правилами установлен градостроительный регламент (часть III Правил).

1.3.2. Порядок использования и застройки территории, установленный настоящими Правилами, применяется:

* при формировании новых и изменении существующих земельных участков, осуществляемых на основе документации по планировке территории муниципального образования, подготавливаемых в порядке, установленном в части первой настоящих Правил;
* при изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляемого в порядке, установленном в части I настоящих Правил;
* при строительстве (реконструкции) капитальных зданий и сооружений, осуществляемом в порядке, установленными настоящими Правилами.

1.3.3. Порядок использования и застройки территории, установленный настоящими Правилами, не распространяется на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:

* капитальный ремонт существующих зданий и сооружений без изменения их параметров, частей (количество помещений, высота, количество этажей, площадь, показатели производственных мощностей, объем) и качества инженерно-технического обеспечения, вида функционального использования (в соответствии с техническими регламентами);
* реставрацию зданий и сооружений;
* текущий ремонт зданий и сооружений;
* перепланировку;
* установку (монтаж) временных зданий и сооружений, в том числе предназначенных для нужд строительного процесса;
* внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

1.3.4. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории муниципального образования обеспечивается:

* при отсутствии генерального плана или, в случае, когда разработка генерального плана маловероятна;
* при разработке и согласовании и утверждении различного рода градостроительной документации на территории сельсовета;
* при выдаче разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
* при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённых, реконструкции объектов капитального строительства;
* при выдаче разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию;
* при осуществлении контроля за использованием объектов градостроительной деятельности в процессе их эксплуатации.

1.3.5. Порядок устранения последствий самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек определяется действующим федеральным законодательством.

* + 1. **Градостроительное зонирование муниципального образования.**

1.4.1. Карта (схема) градостроительного зонирования территории сельсовета (далее – схема) представляет собой документ, устанавливающий состав, содержание и границы действия зональных требований к регламентации градостроительной деятельности. Схема может разрабатываться в составе или на основе генерального плана муниципального образования поселения на территорию в пределах установленной границы. Схема, разработанная в составе генерального плана, после его утверждения органом местного самоуправления муниципального района приобретает статус утверждённой градостроительной документации, обязательной для исполнения на данной территории всеми юридическими и физическими лицами.

1.4.2. Схема, разработанная в составе утверждённых Правил землепользования и застройки территории муниципального образования приобретает статус нормативного правового акта органов местного самоуправления муниципального района.

1.4.3. Границы территориальных зон устанавливаются с учётом:

1. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
2. функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых генеральным планом поселения, схемой территориального планирования муниципального района;
3. определённых градостроительным кодексом территориальных зон;
4. сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
5. планируемых изменений границ земель различных категорий; (изменения в соответствии с ФЗ 41 от 20.03.2011 г).
6. предотвращение возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

1.4.4. Границы территориальных зон установлены по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) границам земельных участков;

3) границам населённых пунктов в пределах муниципальных образований;

4) границам муниципальных образований;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

1.4.5. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

1.4.6. Зонирование произведено в следующей последовательности:

- зонирование территории по функциональному назначению, являющееся базовым;

- зонирование территории по характеру и степени освоенности;

- остальным видам зонирования.

Путём взаимного наложения указанных видов зон выделены интегрированные зоны, соответственно для которых установлены интегрированные зональные градостроительные требования к использованию территории поселения. Установленные градостроительные требования распространяются на все, расположенные в каждой из таких зон, объекты недвижимости (земельные участки, здания и сооружения).

1.4.7. В соответствии с градостроительным зонированием муниципального образования «Уланковский сельсовет» установлены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории.

1.4.8. В графическом виде границы территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий отображены на схеме градостроительного зонирования, прилагаемой к части второй Правил:

- схема градостроительного зонирования территории муниципального образования в масштабе 1:25 000;

- схема границ зон с особыми условиями использования территории муниципального образования в масштабе 1:25 000.

1.4.9. Перечень территориальных зон, отображённых на Схеме градостроительного зонирования, содержащий наименование и кодовые названия обозначения зон, сгруппированных по видам, приведен в части третей настоящих Правил.

Перечень зон с особыми условиями использования территорий, содержащие наименования и кодовые обозначения зон, сгруппированных по видам, приведены в части второй настоящих Правил.

1.4.10. Основными факторами при проектировании и строительстве объектов в территориальных зонах являются линии градостроительного регулирования, в том числе:

- границы предоставленных под строительство земельных участков, определённые документами на землепользование;

- красные линии;

- границы охранных зон, зафиксированные в утверждённой градостроительной документации;

- поперечные профили улиц (при необходимости).

* + 1. **Состав градостроительных регламентов.**

1.5.1. Градостроительные регламенты приведены в части III Правил.

1.5.2. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам.

1.5.3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все расположенные в границах территориальных зон земельные участки и объекты капитального строительства, за исключением земельных участков:

* расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
* расположенных в границах территорий общего пользования и занятых элементами улично-дорожной сети (площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными), а также скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими подобными объектами;
* предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами; (изменения ФЗ от20.03. 2011 №41 к ГК);
* предоставленных для добычи полезных ископаемых.

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

1.5.5. Положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными действующим законодательством.

1.5.6. Отсутствие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте означает, что его применение на территории земельных участков, расположенных в соответствующей территориальной зоне - не допускается.

1.5.7. Изменение земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и параметры которых не соответствуют регламенту, может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом.

1.5.8. Размещение в границах земельных участков инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций (электро-, водо-, газоснабжения, канализации, телефонизации и т.д.), обеспечивающих реализацию разрешенного использования объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, является разрешенным при условии соблюдения соответствующих технических регламентов.

1.5.9. Основные 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.

Данное право реализуется путём подачи правообладателем земельного участка или объекта капитального строительства заявления на имя главы Администрации муниципального образования, на рассмотрение, далее готовится проект решения согласно действующих правил землепользования и застройки и глава Администрации муниципального образования утверждает.

1.5.10. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования рассматривается Администрацией муниципального образования (в пределах своей компетенции) в области градостроительной деятельности, готовит проекты решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого решения. Глава муниципального образования по вопросам подготовки и применения правил землепользования и застройки сельсовета принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого решения.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования в соответствии со статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

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

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

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

Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе регламента.

Администрация муниципального образования, по вопросам регулирования землепользования и застройки муниципального образования в части подготовки исполнения (в пределах своей компетенции) в области градостроительной деятельности, готовит проекты решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого решения с указанием причин принятого решения. Глава муниципального образования по вопросам подготовки и применения правил землепользования и застройки территории сельсовета принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого решения с указанием причин принятого решения.

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в порядке части I настоящих Правил.

1.5.12. Для земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного в зоне с особыми условиями использования территории, а также на территории особого градостроительного контроля, градостроительным регламентом в составе ограничений (требований) администрацией муниципального образования может быть указана возможность установления дополнительных требований к его использованию, подлежащих соблюдению при разработке проектной документации.

1.5.13. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории одновременного действия нескольких видов зон с особыми условиями использования территорий, режим осуществления использования и застройки территории по отношении к указанному земельному участку устанавливается путём суммирования ограничений и требований, содержащихся во всех элементах регламента.

* + 1. **Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам.**

1.6.1. Не соответствующими градостроительным регламентам являются земельные участки, объекты капитального строительства, расположенные на территориях населенных пунктов, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, в следующих случаях:

1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным в части III настоящих Правил;

2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно части III настоящих Правил;

3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласно части III настоящих Правил.

1.6.2. Производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны согласно схеме градостроительного зонирования распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости или значительно снижается стоимость этих объектов, постановлением Администрации муниципального образования может быть придан статус несоответствующих требованиям градостроительного регламента.

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

В случае если использование указанных в абзаце 1 настоящего пункта земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

* + 1. **Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.**

1.7.1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав графические документы, являются открытыми для всех должностных, физических и юридических лиц.

1.7.2. Администрация муниципального образования обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами посредством:

* публикации Правил, размещения на официальном сайте Администрации муниципального образования, а также на информационных стендах, установленных в общедоступных местах и в соответствии с Уставом муниципального образования;
* создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте (включая входящие в их состав графические и текстовые материалы) в Администрации муниципального образования;
* организации предоставления Администрацией муниципального образования физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, изготовления необходимых копий, в том числе копий графических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам, другим элементам планировочной структуры).

1.7.3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством.

###  Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.

* + 1. **Органы местного самоуправления Суджанского района.**

2.1.1. Органами местного самоуправления муниципального района, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения Правил, являются: представительный орган муниципального района – Представительное собрание муниципального района, Администрация муниципального района (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования).

2.1.2. Представительное собрание муниципального района:

* утверждает Правила землепользования и застройки, изменения (дополнения) к ним;
* осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и нормативными правовыми актами муниципального района.

2.1.3. Глава района:

* принимает решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципальных образований района и о проектах внесения в них изменений;
* утверждает персональный состав, и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее - Комиссия);
* принимает решение о направлении проектов Правил землепользования и застройки муниципальных образований района и проектов внесения в них изменений в Представительное собрание Суджанского района или об их отклонении;
* принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
* принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;
* утверждает проекты планировки территории и проекты межевания, градостроительные планы земельных участков на территории муниципальных образований;
* осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и правовыми актами муниципального района.
* принимает решения о проведении публичных слушаний по проектам Правил землепользования и застройки муниципальных образований района и по проектам внесения в них изменений;
* осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и нормативными правовыми актами муниципального района.

2.1.4. Администрация муниципального района осуществляет свои полномочия по вопросам регулирования землепользования и застройки на территории муниципальных образований в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и муниципальными правовыми актами муниципального района, в том числе:

* принимает решения о возможности размещения объектов строительства на территории муниципальных образований, необходимых для муниципальных нужд;
* принимает решения о резервировании и об изъятии земель на территории муниципальных образований для муниципальных нужд.
* осуществляет проверку проектной документации по планировке территории на соответствие требованиям документов территориального планирования, правил землепользования и застройки муниципального образования, на соответствие программам комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программам комплексного развития транспортной инфраструктуры, программам комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативам градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.
	+ 1. **Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.**

2.2.1. Комиссия по подготовке проекта настоящих Правил является коллегиальным координационным органом при Администрации муниципального района, созданным для организации подготовки проекта Правил землепользования и застройки муниципальных образований, решения вопросов в области градостроительного регулирования при размещении объектов строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) на территории муниципальных образований, а также иных вопросов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2.2.2. К компетенции Комиссии в соответствии с федеральным законодательством и настоящими Правилами относятся:

* координация деятельности Администрации муниципального района в области разработки настоящих Правил;
* обеспечение подготовки настоящих Правил;
* рассмотрение проекта настоящих Правил;
* рассмотрение предложений по внесению изменений в настоящие Правила и подготовка заключений по ним для принятия Главой муниципального района и Представительным собранием муниципального района или об отклонении таких предложений согласно части I настоящих Правил;
* решение других вопросов в области градостроительного регулирования в соответствии с принятыми муниципальными правовыми актами.

Статья 2.3. **О передаче осуществления части полномочий в сфере градостроительной деятельности органам местного самоуправления (муниципальному образованию).**

1. Полномочия по градостроительной деятельности, могут быть переданы на основе Соглашения, заключенного между муниципальным районом и муниципальным образованием в соответствии с частью 4 статьи 15 ФЗ от 6 .10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования.

2. В случае передачи полномочий в сфере градостроительной деятельности на основе Соглашения, полномочия, изложенные в главе 2 настоящих Правил осуществляет орган местного самоуправления муниципального образования.

### Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

* + 1. **Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

3.1.1. Землепользование и застройка земельных участков на территории муниципального образования «Уланковский сельсовет» Суджанского района, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

3.1.2. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

1. видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
2. предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
3. ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Уланковский сельсовет» Суджанского района физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешенного использования на территории соответствующей территориальной зоны, установленным настоящими Правилами.

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

3.1.6. Для применения условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели такого земельного участка, объекта капитального строительства направляют заявление в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и муниципальными правовыми актами.

3.1.7. 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.

3.1.8. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии получения соответствующего разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка в установленном порядке.

3.1.9. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3.1.10. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в градостроительных регламентах.

При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на схеме градостроительного зонирования муниципального образования «Уланковский сельсовет» Суджанского района.

3.1.11. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил, действуют вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством.

###  Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.

* + 1. **Работы по формированию земельных участков.**

4.1.1. Земельные участки могут быть переданы физическим и юридическим лицам для целей строительства при условии, что на момент передачи эти земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости.

Земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости, если они стоят на кадастровом учете.

4.1.3. Подготовительные работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет средств:

* бюджета Уланковского сельсовета Суджанского района;
* бюджета Суджанского района;
* физических и юридических лиц в случае передачи земельных участков в аренду по заявкам физических или юридических лиц без проведения торгов на бесконкурсной основе в установленном законом порядке.
	+ 1. **Общие положения о документации по планировке территории муниципального образования.**

4.2.1. Состав и содержание документации по планировке территории муниципального образования «Уланковский сельсовет» Суджанского района, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами Курской области и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами Суджанского района.

4.2.2. Порядок подготовки и согласования документации по планировке территории муниципального образования «Уланковский сельсовет» Суджанского района в части проектов планировки и проектов межевания территорий, подготовка, которой осуществляется на основании решений Администрации Суджанского района, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Курской области и муниципальными правовыми актами Суджанского района.

4.2.3. 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.

4.2.4. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

- необходимо изъятие земельных участков для муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства местного значения;

- необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

- необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

- планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случаев, установленных федеральным законодательством).

4.2.5. При подготовке документации по планировке территории разрабатываются проекты планировки территории, проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков, которые разрабатываются в составе документации по планировке территории, либо в виде отдельных документов.

4.2.6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории.

4.2.7 Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий.

 Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, в отношении которой осуществляется подготовка такой документации, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

2) материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков;

3) материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий (далее - инженерная подготовка), инженерной защите и благоустройству территории.

Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания лица, принявшего решение о подготовке документации по планировке территории в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, степени изученности указанных условий.

Результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки документации по планировке территории, могут быть использованы для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, размещаемых в соответствии с указанной документацией.

**Статья 4.3 Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения Администрации Суджанского района.**

4.3.1. Развитие элементов планировочной структуры, застройка земельных участков, площадь которых превышает 0,5га, предназначенных для раздела в целях индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства Уланковского сельсовета, размещение линейных объектов осуществляется в соответствии с Генеральным планом Уланковского сельсовета, на основе настоящих правил землепользования и застройки, исключительно посредством разработки документации по планировке территории.

Не допускается выполнение мероприятий по разделу земельных участков, независимо от форм собственности, площадь которых превышает 0,5га в отсутствие разработанной и утвержденной в установленном настоящими правилами порядке, документации по планировке территории.

4.3.2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией Суджанского района по собственной инициативе, в случаях установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

4.3.3. Указанное решение подлежит опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте в сети «Интернет».

4.3.4. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) лицами, указанными в [части 3 статьи 46.9 Градостроительного кодекса](http://docs.cntd.ru/document/901919338) Российской Федерации;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

В случаях, предусмотренных пунктом 4.3.4 настоящей статьи , подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджета муниципального района.

4.3.5. Со дня опубликования (обнародования) решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию Суджанского района свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4.3.6. Комиссия осуществляет проверку документации на основании документов территориального планирования, настоящих Правил 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.

По результатам проверки комиссия принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе Суджанского района или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

4.3.7. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территорий, или в виде отдельных документов до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

4.3.8. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания этой территории определяется положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации и в соответствии с Уставом Суджанского района и главой 5 настоящих Правил.

**Статья 4.4. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков.**

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

В иных случаях градостроительный план может быть подготовлен в виде отдельного документа.

### 4.4.2. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в Администрацию Суджанского района. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

### Глава 5. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

**Статья 5.1. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности.**

5.1.1. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Суджанского района, настоящими Правилами, а также муниципальными правовыми актами Суджанского района.

5.1.2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности в обязательном порядке проводятся в следующих случаях:

1) внесения изменений в настоящие Правила;

2) утверждения проекта документации по планировке территории сельсовета, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территорий:

а) проектов планировки территорий, содержащих в своем составе проекты межевания территорий;

б) проектов планировки территорий, не содержащих в своем составе проектов межевания территорий;

в) проектов межевания территории вне состава проектов планировки территории в случае межевания территории, на которой расположены многоквартирные дома;

3) предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

5.1.3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования и подготавливает заключение.

5.1.4. При отсутствии положительного заключения, указанного в подпункте 5.1.3, не допускается принимать положительные решения по поводу проектов документов, заявлений, представляемых на публичные слушания.

5.1.5. Органами, уполномоченными на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, являются:

1) комиссия по подготовке проекта Правил землепользования Суджанского района.

2) комиссия по проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (в остальных случаях).

В случаепередачи полномочий по подготовке проекта правил землепользования и застройки Уланковского сельсовета организации и проведения публичных слушаний осуществляется комиссией, созданной решением муниципального образования «Уланковский сельсовет».

5.1.6. Способами представления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печатных средствах массовой информации, по радио, телевидению и в сети «Интернет» и другие, не запрещенные законом способы, а также способы, описанные в Уставе муниципального образования.

5.1.7. Участники публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол публичных слушаний.

5.1.8. Выявление мнений участников публичных слушаний путем голосования не влечет обязанности органа, принимающего решения с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

5.1.9. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с соблюдением всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися.

5.1.10. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа, заявления и требованиями, установленными настоящими Правилами или соответствующим порядком, утвержденным решением Представительного собрания Суджанского района.

5.1.11. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несут соответственно органы местного самоуправления Уланковского сельсовета Суджанского района, физические и юридические лица, подготовившие проекты документов, заявлений по вопросам, требующим проведения публичных слушаний.

**Статья 5.2. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.**

5.2.1. Решение о назначении публичных слушаний принимает Глава Суджанского района.

В случае заключения Соглашения о делегировании полномочий по организации и проведению публичных слушаний в муниципальном образовании, Решение о назначении публичных слушаний принимает Глава Уланковского сельсовета Суджанского района.

Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации Уланковского сельсовета Суджанского района в сети «Интернет», а также на информационных стендах, установленных в общедоступных местах и в соответствии с Уставом муниципального образования.

5.2.2. Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня опубликования (обнародования) решения о назначении публичных слушаний в установленном порядке и в случаях, определенных законодательством, - опубликования (обнародования) проекта правового акта.

5.2.3. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол, который оформляется в 2 экземплярах.

5.2.4. С учетом положений протокола орган, проводивший публичные слушания, подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

Заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Администрации Суджанского района в сети «Интернет», а также на информационных стендах, установленных в общедоступных местах и в соответствии с Уставом муниципального образования.

Одновременно, с подготовкой проекта заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия осуществляет подготовку проекта рекомендаций Главе Суджанского района.

В случае проведения публичных слушаний муниципальным образованием «Уланковский сельсовет» – Главе муниципального образования.

**Статья 5.3  Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила.**

5.3.1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления Суджанского района, заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

5.3.2. 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 Суджанского района.

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

5.3.4. Срок проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила составляет два месяца со дня опубликования (обнародования) соответствующего проекта.

5.3.5. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители Уланковского сельсовета Суджанского района, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в населенных пунктах Уланковского сельсовета Суджанского района, иные заинтересованные лица.

В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

5.3.6. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование (обнародование) и размещение на официальном сайте Администрации Уланковского сельсовета Суджанского района в сети «Интернет» и Администрации Суджанского района в сети «Интернет», а также на информационных стендах, установленных в общедоступных местах и в соответствии с Уставом муниципального образования.

В случае, когда проект подготовлен по инициативе органа местного самоуправления, Комиссия также:

1) обеспечивает доработку проекта о внесении изменений в настоящие Правила по результатам публичных слушаний;

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Суджанского района.

В случае, когда проект предложений подготовлен по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, Комиссия:

1) может предложить указанным лицам внести изменения в проект предложений (в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость);

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Суджанского района (в случаях, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений в предложения, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения в проект предложений).

5.3.7. Глава Суджанского района с учетом представленных ему документов в установленные законодательством сроки принимает одно из двух решений:

1) о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Представительное собрание Суджанского района;

2) об отклонении проекта.

В случае если Главой Суджанского района принято решении о направлении в Представительное собрание Суджанского района указанного проекта, то к проекту о внесении изменений в настоящие Правила также прикладываются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Представительное собрание Суджанского района по результатам рассмотрения документов, представленных Главой Суджанского района, может принять одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в настоящие Правила;

2) отклонить изменения в настоящие Правила и направить их Главе Суджанского района на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

5.3.8. Утвержденные изменения в настоящие Правила:

1) подлежат опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Администрации Уланковского сельсовета и Суджанского района в сети «Интернет»;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежат:

а) в течение семи дней со дня утверждения - направлению в орган местного самоуправления муниципального района;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа органом местного самоуправления муниципального района - размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

5.3.9. Источником финансирования расходов на подготовку и проведение публичных слушаний являются собственные средства заказчика проведения публичных слушаний (заинтересованного лица).

**Статья 5.4  Внесение изменений в правила землепользования и застройки**.

5.4.1. Подготовка и утверждение вносимых в действующие Правила изменений осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 31,32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5.4.2. Основаниями для рассмотрения Главой Суджанского района вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:

1) Положения федерального законодательства, обязывающие внести изменения в правила землепользования и застройки;

2) Внесение изменений в генеральный план поселения; либо иные документы территориального планирования федерального, регионального уровня, предусматривающие размещение объектов федерального, регионального уровня;

3) Поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

5.4.3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки:

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

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

3) органами местного самоуправления Суджанского района - в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования «Уланковский сельсовет» Суджанского района;

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

5.4.4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Уланковского сельсовета Суджанского района.

Для подготовки своего заключения Комиссия запрашивает уполномоченные органы по предмету предлагаемых изменений. Письменные заключения указанных уполномоченных органов в течение 14 дней предоставляются в Комиссию.

### 5.4.5. Глава Суджанского района при получении от Комиссии рекомендаций об изменении Правил в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила либо об отклонении предложений о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям. Глава 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

**Статья 6.1. Утверждение красных линий.**

6.1.1. Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территории населенного пункта. Соблюдение красных линий также обязательно при межевании застроенных или подлежащих застройке земель в границах населенного пункта, при оформлении документов физическими и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации.

6.1.2. Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользования.

6.1.3. Красные и другие линии градостроительного регулирования подлежат обязательному отражению и учету:

* в документации по планировке территории и проектной документации;
* в проектах инженерно-транспортных коммуникаций;
* при инвентаризации земель;
* при установлении границ землепользования;
* в проектах территориального землеустройства;
* в проектах межевания территорий;
* при установлении границ территориальных зон.

6.1.4. Красные линии разрабатываются, согласовываются и утверждаются в составе документации по планировке территории.

В отдельных случаях красные линии могут устанавливаться в виде отдельного документа, закрепляя сложившуюся систему улично-дорожной сети застроенных и озелененных территорий.

6.1.5. Красные линии застройки устанавливаются проектами планировки соответствующих элементов планировочной структуры, либо проектами планировки территории для размещения линейных объектов.

Корректировка красных линий застройки может осуществляться на основании правового акта Администрации Уланковского сельсовета Суджанского района:

* в связи с изменением градостроительной ситуации в результате необходимости проведения реконструкции сложившейся застройки;
* в связи с изменением категории (пропускной способности) улиц и дорог.

Согласование откорректированной документации и утверждение осуществляются в соответствии с установленным Градостроительным кодексом РФ порядком.

**Статья 6.2 Установление публичных сервитутов.**

6.2.1. Администрация Суджанского района имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты в целях обеспечения общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иным способом.

6.2.2.  Публичные сервитуты устанавливаются для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

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

6.2.3. Публичные сервитуты устанавливаются на основе обосновывающих материалов, в том числе соответствующих положений проектов планировки и проектов межевания территории.

Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка.

6.2.4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

6.2.5. Установленные публичные сервитуты регистрируются в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

6.2.6. Порядок установления публичных сервитутов устанавливается нормативными правовыми актами Уланковского сельсовета Суджанского района в соответствии с Земельным и Гражданским кодексами Российской Федерации.

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

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

**Статья 6.3  Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд.**

6.3.1. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории.

6.3.2. Принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных [пунктом 6.3.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ce84a87dc1e7b39b770f22b8bfd0c5899ff8ba9d/#dst1286). настоящей статьи, должно быть обосновано:

1) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);

2) международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);

3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с пользованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);

4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

6.3.3. Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

6.3.4. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решениям уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных [статьей 56.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/c7850f0e5009fb28baeebbe902313ea3904b1bcf/#dst1280) Земельного Кодекса, которые принимаются как по их собственной инициативе, так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, поданного организацией, указанной в [пункте 1 статьи 56.4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/d40be9f1f23cf4ffc1242c5eee4936eb229ca19a/#dst1299) Земельного Кодекса.

6.3.5. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в результате которого прекращаются право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или право безвозмездного пользования таким земельным участком, может осуществляться независимо от формы собственности на такой земельный участок.

6.3.6. Допускается изъятие земельных участков, расположенных на территории одного субъекта Российской Федерации, для государственных нужд другого субъекта Российской Федерации в случае, если это изъятие осуществляется для размещения объектов регионального значения такого субъекта Российской Федерации, предусмотренных документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены такие земельные участки.

6.3.7. Если строительство, реконструкцию объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых для государственных или муниципальных нужд изымаются земельные участки, предполагается осуществлять полностью или частично за счет средств организаций, указанных в [пункте 1 статьи 56.4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/d40be9f1f23cf4ffc1242c5eee4936eb229ca19a/#dst1299) Земельного Кодекса, изъятие таких земельных участков осуществляется по ходатайству указанных организаций.

6.3.8. Запрещается изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков, предоставленных федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление особо охраняемыми природными территориями федерального значения, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

**Статья 6.4  Условия принятия решений по резервированию земельных участков для реализации муниципальных нужд.**

6.4.1. Порядок резервирования земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется законодательством Российской Федерации, законодательством Курской области и принимаемыми в соответствии с ними иными правовыми актами Администрации Уланковского сельсовета Суджанского района.

**Статья 6.5. Благоустройство муниципального образования.**

6.5.1. Элементами благоустройства земельных участков, предоставляемых физическим и юридическим лицам, являются:

* вертикальная планировка;
* покрытия территорий (улиц, площадей, набережных, внутриквартальных, в том числе внутридворовых пространств);
* подпорные стенки, спуски, лестницы;
* парапеты, ограды, технические ограждения;
* отдельно стоящие объекты уличного оборудования, в том числе остановки общественного транспорта, посты контрольных служб, уличная мебель, мусоросборники;
* беседки и навесы;
* оборудование для детских, спортивных и иных игровых площадок;
* светильники, пункты связи, иное оборудование;
* произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы и др.);
* памятные доски;
* декоративные устройства, в том числе фонтаны, бассейны, цветники, растения в кадках и др.;
* другие.

6.5.2. Порядок установки монументов, памятников и памятных знаков на территории Уланковского сельсовета Суджанского района утверждается решением Собранием депутатов Уланковского сельсовета Суджанского района.

6.5.3. Требования к комплексному благоустройству микрорайонов и дворовых территорий муниципального образования «Уланковский сельсовет» Суджанского района устанавливаются в соответствии с действующим законодательством и Правилами благоустройства (реквизиты).

6.5.4. Рекламные, рекламно-информационные конструкции на территории Уланковского сельсовета Суджанского района размещаются в порядке, определенном федеральным законодательством.

### Глава 7. Заключительные положения.

**Статья 7.1** Правила землепользования и застройки муниципального образования «Уланковский сельсовет» Суджанского района вступают в силу со дня их официального опубликования (обнародования).

**Статья 7.2.** Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после их утверждения подлежат внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

**Статья 7.3. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.**

7.3.1. Принятые до введения в действие настоящих Правил, муниципальные правовые акты Уланковского сельсовета Суджанского района по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

7.3.3. Реконструкция указанных в части 7.3.2 объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

7.3.4. В случае, если использование указанных в части 7.3.2 земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно дляжизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

**Статья 7.5. Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки.**

7.5.1. Юридические и физические лица, виновные в нарушении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Уланковский сельсовет» Суджанского района, привлекаются к ответственности в установленном законодательством Российской Федерации и Курской области порядке.

В соответствии с законами Российской Федерации и Курской области за нарушение земельного и градостроительного законодательства применяется дисциплинарная, административная, а в отдельных случаях - уголовная ответственность.

7.5.2. Нарушение должностными лицами градостроительного законодательства влечет административную ответственность виновных согласно законодательству об административной ответственности Российской Федерации и Курской области.