



Открытое акционерное общество
«Северо-Западный геоинформационный центр»

ОАО ЦЕНТР «СЕВЗАПГЕОИНФОРМ»

Заказчик: Лутенская сельская администрация

Муниципальный контракт: № 2 от 23.06.2011г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

**Лутенского сельского поселения
Клетнянского муниципального района
Брянской области**



Санкт-Петербург

2012



**Открытое акционерное общество
«Северо-Западный геоинформационный центр»**

ОАО ЦЕНТР «СЕВЗАПГЕОИНФОРМ»

Заказчик: Лутенская сельская администрация

Муниципальный контракт: № 2 от 23.06.2011г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

**Лутенского сельского поселения
Клетнянского муниципального района
Брянской области**

Генеральный директор

Д. М. Петров

Руководитель проекта,
начальник отдела проектирования

В. А. Котлярова

Санкт-Петербург

2012

Авторский коллектив:

№ п/п	Должность	Ф.И.О.
1.	Руководитель проекта, начальник отдела проектирования	В.А.Котлярова
2.	Главный архитектор проекта	Т.А. Шатаева
3.	Главный архитектор проекта	А.В. Слесарева
4.	Главный инженер проекта	А.В. Половников
5.	Главный инженер проекта	Е.В. Александрова

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕАМБУЛА	6
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	7
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	7
Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.	8
Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Лутенского сельского поселения и документацией по планировке территории.	8
Статья 4. Застройщики. Заказчики.....	9
Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки.	10
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке.	10
ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ..	11
Статья 7. Порядок установления территориальных зон.	11
Статья 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования	12
Статья 9. Карта градостроительного зонирования.....	13
Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов.	13
Статья 11. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.	14
Статья 12. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков.....	15
Статья 13. Градостроительные регламенты. Жилые зоны	16
Статья 14. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.....	19
Статья 15. Градостроительные регламенты. Производственные зоны	22
Статья 16. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны.....	24
Статья 17. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры.....	25
Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры	25
Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения	26
Статья 20. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения.....	28
Статья 21. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.....	31
Статья 22. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	31
ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.....	37
Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства	37
Статья 24. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Лутенского сельского поселения	38
Статья 25. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд.....	38
Статья 26. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Лутенского сельского поселения.	39
ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ	40
Статья 27. Общие положения о планировке территории.....	40
Статья 28. Подготовка документации по планировке территории.....	41
ГЛАВА 5. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	43
Статья 29. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	43

Статья 30. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	44
Статья 31. Проектная документация	45
Статья 32. Разрешение на строительство	45
Статья 33. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	46
Статья 34. Строительный контроль и государственный строительный надзор.....	46
ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ.....	47
Статья 35. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Лутенского сельского поселения	47
ГЛАВА 8. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ	50
Статья 36. Задачи муниципального земельного контроля	50
Статья 37. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля.....	51
Статья 38. Последствия выявления нарушения использования земельного участка.....	52
ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	53
Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки	53
Статья 40. Ответственность за нарушение настоящих Правил	55
Статья 41. Вступление в силу настоящих Правил	55

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Карта градостроительного зонирования Лутенского сельского поселения, М 1:15000
2. Карта границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:15000.
3. Карта границ зон с особыми условиями использования территории. Фрагменты Лутенского сельского поселения, М 1:5000.

ПРЕАМБУЛА

Правила землепользования и застройки муниципального образования Лутенского сельского поселения (далее также – Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым документом муниципального образования Лутенское сельское поселение, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Брянской области и Лутенского сельского поселения.

Правила застройки разработаны по заказу Лутенской сельской администрации в соответствии с муниципальным контрактом № 1 от 18.07.2011г. на основе Генерального плана Лутенского сельского поселения, выполненного ОАО Центр «Севзапгеоинформ» в 2012г.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Лутенского сельского поселения – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Лутенского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного и природного наследия;
- создание условий для планировки территории Лутенского сельского поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
- обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Правила застройки регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- подготовка документации по планировке территории;
- внесение изменений в настоящие Правила;
- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- разработка, согласование и утверждение проектной документации;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации и муниципальных нужд;
- контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
- обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путём его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

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

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления Лутенского сельского поселения и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

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

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

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

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

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

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

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

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также – Предельные размеры и параметры) – 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.

Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.

1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.
2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Брянской области и нормативно-правовыми актами Лутенского сельского поселения.
3. Нормативные и индивидуальные правовые акты Лутенского сельского поселения в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Лутенского сельского поселения и документацией по планировке территории.

1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана Лутенского сельского поселения и не должны ему противоречить. Допускается конкретизация положений Генерального плана, но с обязательным учётом принципиального функционального назначения территории.

В случае внесения изменений в Генеральный план Лутенского сельского поселения, соответствующие изменения вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана Лутенского сельского поселения, Правил застройки и не должна им противоречить.

Статья 4. Застройщики. Заказчики

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

2. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения земельным участком и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

3. Застройщики имеют право:

– осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;

– утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

- в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед Лутенской сельской администрацией об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

– обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

– осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Застройщики обязаны:

– соблюдать требования градостроительных регламентов;

– использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

– безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных ч.18 ст.52 Градостроительного кодекса РФ;

– исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

5. Заказчик – физическое или юридическое лицо, выполняющее инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании договора с застройщиком или уполномоченное застройщиком на выполнение инженерных изысканий.

6. Заказчики:

- выполняют инженерные изыскания на основании договора с застройщиком;

- привлекают на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;

- составляют задание на подготовку проектной документации; утверждают проектную документацию;

- направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);

- реализуют иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

7. Допускается совмещение функций заказчика и застройщика.

Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям представительного органа местного самоуправления – Лутенского сельского Совета народных депутатов в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Правил землепользования и застройки и изменений к ним;
- определение источников и порядка финансирования мероприятий по осуществлению муниципального земельного контроля;
- осуществление контроля за деятельностью Лутенской сельской администрации по осуществлению муниципального контроля.

2. К полномочиям Главы муниципального образования Лутенское сельское поселение в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решений о назначении публичных слушаний.

3. К полномочиям Лутенской сельской администрации в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;
- руководство Комиссией по землепользованию и застройке.
- утверждение документации по планировке территории;
- утверждение заключений по результатам публичных слушаний;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);
- организация и проведение публичных слушаний;
- формирование земельных участков как объектов недвижимости;
- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель в соответствии с Положением о муниципальном земельном контроле.
- изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- подготовка изменений в Правила застройки и внесение их на утверждение в представительный орган местного самоуправления.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке.

1. Комиссия по землепользованию и застройке Лутенского сельского поселения (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым Главой администрации Лутенского

сельского поселения. Комиссия является рекомендательно-совещательным органом при Главе администрации Лутенского сельского поселения.

3. Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьёй 35 настоящих Правил;
- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 29 настоящих Правил;
- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 30 настоящих Правил;
- готовит рекомендации Главе Лутенской сельской администрации о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном статьёй 39 настоящих Правил;
- осуществляет другие полномочия.

ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 7. Порядок установления территориальных зон.

1. Территориальные зоны установлены с учётом:
 - 1) определённых Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;
 - 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом Лутенского сельского поселения;
 - 3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
 - 4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории Лутенского сельского поселения;
 - 5) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
 - 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.
2. Границы территориальных зон установлены по:
 - 1) красным линиям;
 - 2) магистралям, улицам, проездам (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);
 - 3) границам земельных участков;
 - 4) естественным границам природных объектов;
 - 5) иным границам.
3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Статья 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. Жилые зоны

Зона ТЖ-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона ТЖ-2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами

2. Общественно-деловые зоны

Зона ТОД-1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения с включением жилой застройки

Зона ТОД-2 – зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

3. Зоны инженерной инфраструктуры

Зона ТИ-1 – зона инженерной инфраструктуры

4. Зоны транспортной инфраструктуры

Зона ТТ-1 – зона автомобильного транспорта и объектов транспортной инфраструктуры

5. Зоны сельскохозяйственного назначения

Зона ТС-1 – зона сельскохозяйственных угодий

Зона ТС-2 – зона размещения сельскохозяйственных предприятий

6. Зоны рекреационного назначения

Зона ТР-2 – зона зеленых насаждения общего пользования

Зона ТР-3 – зона объектов спортивного и культурно-массового назначения

Зона ТР-4 – зона размещения объектов санатор-но-курортного назначения

Зона ТР-5 – зона размещения объектов рыболовецких хозяйств

7. Зоны специального назначения

Зона ТСН-1 – зона размещения кладбищ

8. Коммунально-складские зоны

Зона ТКС – коммунально-складская зона

9. Производственные зоны

Зона ТП – производственная зона с размещением предприятий V класса опасности

Зона ТП-1 – производственная зона с размещением предприятий IV и V классов опасности

Статья 9. Карта градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования (приложение 1) выполнена на основании Генерального плана Лутенского сельского поселения на всю территорию муниципального образования. На Карте градостроительного зонирования показаны границы территориальных зон.

2. На Карте зон с особыми условиями использования территории (приложение 2) показаны границы зон с особыми условиями использования: нормативные санитарно-защитные зоны от объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду; водоохранные зоны, зоны санитарной охраны артезианских скважин; зоны минимальных расстояний от газопроводных сетей; охранные зоны инженерных сетей. Каждая зона с особыми условиями использования содержит дополнительные ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости.

Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов.

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Лутенского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

2) занятые линейными объектами;

3) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. 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.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной

власти, уполномоченными органами исполнительной власти Брянской области или уполномоченными органами местного самоуправления Лутенского сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

7. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого 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.

8. Реконструкция указанных в части 7 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

9. В случае если использование указанных в части 7 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

10. Если земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в зоны, выделенные на нескольких картах, то к этим участкам и объектам суммарно применяются требования ст. 13-21 настоящих Правил. Разрешенным считается такое использование, которое соответствует не только градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости (ст.12 настоящих Правил), но и ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (ст. 22 настоящих Правил), строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.

Статья 11. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 13-21 настоящих Правил установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления Лутенского сельского поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления Лутенского сельского поселения, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

5. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно с учётом результатов публичных слушаний по каждому из таких видов.

6. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

7. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 29 настоящих Правил.

Статья 12. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков.

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

2. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

3. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

4. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области, зон с особыми условиями использования территории.

Статья 13. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

1. ТЖ-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- личное подсобное хозяйство;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- объекты торговли общей площадью не более 150 кв.м;
- предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв.м;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты бытового обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- аптеки;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;

- сады, огороды, палисадники;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- теплицы, оранжереи;
- хозяйственные постройки;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- объекты для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;
- предприятия автосервиса;
- объекты пожарной охраны;
- коммунально-складские объекты IV-V классов опасности (пекарни, швейные мастерские и т.д.);
- административные здания.

Предельные размеры и параметры:

1. Минимальная площадь участка для жилых домов усадебного типа – 600 м².
2. Максимальная площадь участка для жилых домов усадебного типа определяется максимальным нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-3 «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.
3. Максимальный процент застройки территории – 60% от площади земельного участка.
4. Расстояние от жилого дома до красной линии улиц составляет не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

2. ТЖ-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный, в том числе с приквартирными земельными участками;
- блокированные жилые дома высотой до 3 этажей включительно, в том числе с приквартирными земельными участками;
- аптеки;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты торговли общей площадью не более 200 кв.м.;
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты бытового обслуживания;

- предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв.м;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).
- административные здания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий
- объекты пожарной охраны;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;
- сады, огороды, палисадники;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

Условно разрешенные виды использования:

- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- гостиницы;
- общежития;
- коммунально-складские объекты IV-V классов опасности (пекарни, швейные мастерские и т.д.)

Предельные размеры и параметры:

1. Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома - 600 м².
2. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – 1000 м².
3. Максимальная площадь участка для жилых домов определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-3 «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.
3. Максимальный процент застройки территории – 75% от площади земельного участка.
4. Расстояние от жилого дома до красной линии улиц составляет не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Статья 14. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

1. ТОД-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения с включением жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- аптеки;
- банки, отделения банков;
- гостиницы;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- зеленые насаждения, скверы;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые центры;
- общежития;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- объекты культового назначения;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак;

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;
- малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный, в том числе с приквартирными земельными участками;
- блокированные жилые дома высотой до 3 этажей включительно, в том числе с приквартирными земельными участками;
- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками;

- многоквартирные дома от 5 до 8 этажей, включая мансардный;
- многоквартирные жилые дома с встроено-пристроенными объектами социально-бытового и административного обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования;

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала) для многофункциональной застройки – 1,0; для специализированной общественной застройки – 0,8.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

3. Максимальная и минимальная площадь участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

4. Расстояние от здания до красной линии определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства (рекомендуемый отступ зданий от красных линий составляет 3,0 м).

2. ГОД-2. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- автовокзалы;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- аптеки;
- бани, сауны;
- бары и бильярдные;
- библиотеки;
- гостиницы;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортивные залы и площадки;
- зеленые насаждения, скверы;
- кинотеатры;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые центры;

- многоквартирные жилые дома с первым, вторым нежилым этажами (с размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования);
- молочные кухни;
- музеи, выставочные залы;
- ночные клубы, дискотеки;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- поликлиники, городские больницы;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- рекламные агентства;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- телевизионные и радиостанции;
- туристические агентства;
- учреждения высшего и среднего профессионального образования;
- учреждения социальной помощи населению;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- фотосалоны;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- объекты культового назначения;
- школы общеобразовательные, центры дополнительного образования;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- встроенные в здания гаражи и автостоянки, в том числе многоэтажные;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак;

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- общежития;
- рынки открытые и закрытые.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала) для многофункциональной застройки – 1,0; для специализированной общественной застройки – 0,8.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

3. Максимальная и минимальная площадь участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области, Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

4. Расстояние от здания до красной линии определяется нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области и иными требованиями действующего законодательства (рекомендуемый отступ зданий от красных линий составляет 3,0 м).

Статья 15. Градостроительные регламенты. Производственные зоны

1. ТП. Производственная зона с размещением предприятий V классов опасности

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса опасности различного профиля;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты пожарной охраны;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- офисы, конторы, административные службы;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- автозаправочные станции;
- зеленые насаждения, выполняющие специальные функции по защите населения от воздействия выбросов вредных химических примесей в атмосферный воздух и физического воздействия.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.
2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.
3. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории с учетом специализации предприятий.

2. ТП-1. Производственная зона с размещением предприятий IV и V классов опасности

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV класса опасности различного профиля;
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса опасности различного профиля;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты пожарной охраны;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- офисы, конторы, административные службы;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- автозаправочные станции;
- зеленые насаждения, выполняющие специальные функции по защите населения от воздействия выбросов вредных химических примесей в атмосферный воздух и физического воздействия.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.
2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.
3. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории с учетом специализации предприятий.

Статья 16. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны

1. ТКС. Коммунально-складская зона

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты складского назначения различного профиля V класса опасности;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке, стоянки сельскохозяйственной техники;
- объекты пожарной охраны;
- отделения, участковые пункты милиции;
- офисы, конторы, административные службы;
- пожарные части;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки;
- бани, сауны;
- зеленые насаждения, выполняющие специальные (защитные) функции.
- автозаправочные станции;
- ветеринарные станции;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- учреждения высшего и среднего профессионального образования, учебные центры, научно-исследовательские институты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.
2. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются региональными нормативами градостроительного проектирования и проектами планировки территории.

Статья 17. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры

1. ТИ-1. Зона инженерной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- основные водопроводные сооружения;
- насосные станции;
- котельные;
- газораспределительные и газонаполнительные станции;
- канализационные очистные сооружения;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды использования:

- хозяйственные корпуса для обслуживающего персонала;
- парковки для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры.

Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры

1. ТТ-1. Зона автомобильного транспорта и объектов транспортной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- проезжая часть;
- тротуары;
- велосипедные дорожки;
- полосы озеленения;
- искусственные дорожные сооружения;
- остановочные павильоны;
- автозаправочные станции, АГЗС;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

- автовокзалы;
- автотранспортные предприятия;
- автостоянки для хранения легкового транспорта;
- гаражные кооперативы;
- станции технического обслуживания;
- автосервисные и авторемонтные предприятия;
- автобусные и таксомоторные парки;
- автостоянки для хранения грузового транспорта и сельскохозяйственной техники;
- объекты транспортно-логистического назначения (склады, транспортно-логистические терминалы, притрассовые объекты общественно-делового обслуживания);
- объекты трубопроводного транспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки;
- переходы надземные и подземные;
- рекламные конструкции.

Условно разрешенные виды использования:

- временные павильоны для торговли и оказанию бытовых услуг населению.

Предельные размеры и параметры:

1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами и региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области.

Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения

1. ТС-1. Зона сельскохозяйственных угодий

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- пашни;
- сады фруктовых деревьев и плодово-ягодных кустарников, огороды;
- сенокосы, пастбища;
- лесозащитные насаждения;
- личные подсобные хозяйства;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.).

Условно разрешенные виды использования:

- животноводческие фермы различного профиля;
- растениеводческие фермы;
- производственные и складские предприятия сельского хозяйства; цеха по переработке сельскохозяйственной продукции.

Предельные размеры и параметры:

1. Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.

2. Предельные размеры земельных участков, предоставляемые гражданам, ведущим личное подсобное хозяйство, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области».

При этом максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, установлен в размере 3 га.

2. ТС-2. Зона размещения сельскохозяйственных предприятий

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- животноводческие фермы различного профиля;
- птицефабрики;
- растениеводческие фермы;
- производственные и складские предприятия сельского хозяйства;
- цеха по переработке сельскохозяйственной продукции;
- крестьянские (фермерские) хозяйства;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);
- склады сельскохозяйственной продукции, токи, зерносклады.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные помещения;
- хозяйственные корпуса;
- гаражи для хранения сельскохозяйственной техники;
- площадки для мусоросборников;
- помещения для охраны;
- противопожарные водоемы.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины по продаже производимой продукции;

Предельные размеры и параметры:

1. Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.

2. Предельные размеры таких земельных участков устанавливаются в соответствии с Законом Брянской области от 07.10.2002 № 68-З «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Брянской области» и составляют, га:

- максимальный – 200;
- минимальный – 3.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений устанавливается на основании технико-экономического обоснования проекта строительства.

Статья 20. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

1. ТР-2. Зона насаждения общего пользования

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- парки;
- скверы, аллеи, бульвары;
- зеленые насаждения;
- спортплощадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, бильярдные;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- рекреационные помещения для отдыха;
- предприятия общественного питания;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- участковые пункты милиции;
- общественные туалеты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- оранжереи;
- объекты пожарной охраны;
- объекты инженерного обеспечения.

Условно разрешенные виды использования:

- хозяйственные корпуса;
- парковки;
- площадки для выгула собак.

Предельные размеры и параметры:

1. Зеленые насаждения – 65-75 % от общей площади участка.
2. Аллеи и дороги – 10-15 % от общей площади участка.
3. Площадки – 8-12 % от общей площади участка.
4. Сооружения – 5-7 % от общей площади участка.
5. Парковки – не более 5% от общей площади участка.
6. Предельные размеры земельных участков определяются проектами планировки территории.

2. ТР-3. Зона объектов спортивного и культурно-массового назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- велотреки;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- общественные туалеты;
- предприятия общественного питания;
- спортзалы, бассейны;
- спортивные школы;
- спортклубы;
- стадионы, спортивные комплексы,
- спортплощадки, теннисные корты;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- участковые пункты милиции;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- парковки перед спортивными объектами;
- объекты пожарной охраны;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины;
- открытые автостоянки.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.
2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.
3. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории, а также в соответствии с нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области.

3. ТР-4. Зона объектов санаторно-курортного назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря;
- детские дома-интернаты;
- тренировочные базы;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные корпуса для обслуживания персонала объектов проживания, отдыха и спорта;
- игровые площадки, площадки для национальных игр;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- общественные туалеты;
- объекты инженерного обеспечения.
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
- площадки для мусоросборников;
- пляжи;
- предприятия общественного питания;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортплощадки;
- спортзалы;
- спасательные станции.

Предельные размеры и параметры:

1. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.
2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.
3. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории, а также в соответствии с нормативным показателем, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Брянской области.

4. ТР-5. Зона размещения объектов рыболовецких хозяйств

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- рыболовецкие хозяйства различного профиля;
- цеха по переработке производимой продукции;
- объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные помещения;
- хозяйственные корпуса;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- гаражи для хранения специализированной техники;
- площадки для мусоросборников;
- помещения для охраны;
- противопожарные водоемы.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины по продаже производимой продукции;

Предельные размеры и параметры:

1. Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.

Статья 21. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

1. ТСН-1. Зона размещения кладбищ

Основные виды разрешенного использования:

- действующие кладбища;
- крематории;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды использования:

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- отделения, участковые пункты милиции;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;
- парковки.

Условно разрешенные виды использования:

- киоски, лотки, временные павильоны розничной торговли;
- магазины общей площадью до 150 кв.м.

Статья 22. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны артезианских скважин

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются Режимы использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее – ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

3. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено санитарными нормами и правилами. При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки Лутенского сельского поселения.

4. Режим ЗСО, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Лутенского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

5. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по первому поясу:

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2) Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

3) Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4) Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

5) Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

6. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму и третьему поясам:

1) Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2) Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5) Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

7. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в части 6 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

8. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по первому поясу:

1) на территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения.

2) не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

9. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму и третьему поясам ЗСО:

1) Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

2) Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3) Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4) Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5) Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.

6) При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

10. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных в части 9 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

1) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

2) Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

3) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

4) Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

5) Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

6) Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

7) В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, сельских и ливневых сточных вод, содержание в

которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

11. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

1) В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

2) Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

12. Ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости и мероприятия на территории округа горно-санитарной охраны месторождения минеральных вод устанавливаются проектом указанного округа.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными Водным кодексом РФ.

3. В соответствии с указанным режимом на территории водоохраных зон, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Лутенского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

4. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

5. В границах водоохраных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Содержание указанного режима определяется санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Лутенского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

- 1) на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:
 - объектов для проживания людей;
 - коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
 - спортивных сооружений и парков общего пользования;
 - образовательных и детских учреждений;
 - лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
 - предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
 - предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.
- 2) на территории СЗЗ допускается размещать:
 - сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
 - предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;
 - пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-

источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

– нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;

– новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия.

3) санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади; для предприятий II и III класса – не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более – не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть осуществлена их градостроительная подготовка. Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;
- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в Лутенском сельском поселении в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

4. Предварительное согласование места размещения объекта проводится во всех остальных случаях, не указанных в части 3 настоящей статьи.

5. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется с учётом частей 6,7 настоящей статьи. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства.

6. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории – элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);
- подготовки землеустроительной документации;
- определения технических условий и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;
- выноса границ земельного участка в натуру.

7. Формирование земельного участка производится за счёт средств администрации Лутенского сельского поселения, либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

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

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

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

Статья 24. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Лутенского сельского поселения

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд Лутенского сельского поселения осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

- 1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;
- 2) размещением следующих объектов муниципального значения Лутенского сельского поселения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:
 - объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
 - автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах Лутенского сельского поселения;
- 3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности Лутенского сельского поселения, в случаях, установленных законами Брянской области.

2. Установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

Статья 25. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд Лутенского сельского поселения, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления Лутенского сельского поселения уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества с учётом рыночной стоимости, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

6. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета Лутенского сельского поселения.

7. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Статья 26. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Лутенского сельского поселения.

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Лутенского сельского поселения осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 24 настоящих Правил, а земель, находящихся в муниципальной собственности Лутенского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения Лутенского сельского поселения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, организацией пруда или обводнённого карьера.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом Лутенского сельского поселения, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд Лутенского сельского поселения могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности Лутенского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

Статья 27. Общие положения о планировке территории

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проектов межевания как отдельных документов;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

2.1. Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

- границы планировочных элементов территории (районов, микрорайонов, кварталов);
- границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;
- другие границы.

2.2. Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

- границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;
- границ зон с особыми условиями использования территории;
- других границ.

2.3. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления Лутенского сельского поселения в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

- красные линии;
- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
- и другие.

4. Запрещается преобразование застроенных территорий, и осуществление нового строительства без утвержденной документации по планировке территории после вступления в силу Правил землепользования и застройки, кроме объектов, заявления на строительство (включая заявления о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта, в порядке статьи 31 Земельного кодекса РФ) и (или) реконструкцию которых приняты от граждан и (или) юридических лиц до утверждения настоящих Правил.

Статья 28. Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории Лутенского сельского поселения осуществляется на основании Генерального плана Лутенского сельского поселения, настоящих Правил, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления Лутенского сельского поселения, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое Лутенской сельской администрацией.

- заказ на подготовку данной документации;

- задание на разработку документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством РФ. Заказчиком документации по планировке территории является администрация Лутенского сельского поселения (уполномоченный орган в области архитектуры и градостроительства), либо физическое и юридическое лицо, на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается Лутенской сельской администрацией.

4. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается Лутенским сельским поселением. Документация по планировке территории утверждается Главой Лутенского сельского поселения.

5. Сроки подготовки документации по планировке определяются в решении о подготовке данной документации.

6. Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Лутенского сельского поселения в сети "Интернет".

7. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию Лутенского сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Лутенская сельская администрация по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

8. Документация по планировке разрабатывается, по общему правилу, специализированной организацией.

9. Документация по планировке разрабатывается на конкурсной основе.

10. Лутенская сельская администрация осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения Лутенской сельской администрацией разработанной документации по планировке. По результатам проверки Лутенская сельская администрация направляет документацию по планировке Главе Лутенского сельского поселения для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. Публичные слушания проводятся в порядке, определённом статьёй 35 настоящих Правил.

12. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления направляет Главе Лутенского сельского поселения подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава Лутенской сельской администрации, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке и устанавливает сроки её реализации или об её отклонении и направлении уполномоченного в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

14. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 настоящей статьи.

15. Положения, установленные частями 3-14 настоящей статьи, применяются при подготовке:

- 1) проектов планировки как отдельных документов;
- 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- 3) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- 4) проектов межевания как отдельных документов;
- 5) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.

16. Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится Лутенской сельской администрацией. Градостроительные планы земельных участков не выставляются на публичные слушания.

17. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных в соответствии с настоящими Правилами.

18. В случае если застройщик обращается в Лутенскую сельскую администрацию с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, Лутенская сельская администрация в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

19. Форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением Правительства РФ.

20. Внесение изменений в градостроительные планы производится в порядке, установленном частями 17-19 настоящей статьи.

21. Градостроительные планы земельных участков, утверждённые до введения в силу настоящих Правил, подлежат замене Лутенской сельской администрацией при совершении обладателями градостроительных планов юридически значимых действий с использованием градостроительных планов.

22. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Брянской области, органы местного самоуправления Лутенского сельского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

ГЛАВА 5. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 29. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, определённых главой 2 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 35 настоящих Правил.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с

указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе Лутенской сельской администрации.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций Глава Лутенской сельской администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.28 настоящих Правил.

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке постановление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

7. Форма разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается Лутенской сельской администрацией.

Статья 30. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, вправе обратиться за разрешением на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Право на отклонение от предельных параметров имеют также застройщики согласно ч.6 ст.32 настоящих Правил застройки.

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

3. Застройщик подаёт в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 35 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Лутенской сельской администрации.

6. Глава Лутенской сельской администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление 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.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке постановление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается Лутенской сельской администрацией.

ГЛАВА 6. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Статья 31. Проектная документация

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

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

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством РФ.

4. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 – 49 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 32. Разрешение на строительство

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

2. Разрешение на строительство выдаёт Лутенская сельская администрация, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Брянской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и областного значений, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Брянской области или органом местного самоуправления Лутенского сельского поселения в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство установлена постановлением Правительства РФ.

5. Порядок выдачи разрешения на строительство определён статьёй 51 Градостроительного кодекса РФ.

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

7. Лутенская сельская администрация имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

Статья 33. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена постановлением Правительства РФ.

4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определён статьёй 55 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 34. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса РФ.

3. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ.

ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Статья 35. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Лутенского сельского поселения

1. Публичные слушания проводятся в случаях:

- предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Лутенского сельского поселения, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;
- подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки Лутенского сельского поселения;
- установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании решения Главы Лутенского сельского поселения.

3. Решение Главы Лутенского сельского поселения о проведении публичных слушаний доводится до населения через средства массовой информации и другими способами.

4. Продолжительность публичных слушаний:

- при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Лутенского сельского поселения – от одного до трёх месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- при подготовке проекта изменений в Правила застройки – от двух до четырёх месяцев с момента опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Конкретный срок проведения публичных слушаний (продолжительность экспозиции и продолжительность собственно публичных слушаний) определяет Комиссия.

5. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования и по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешённого строительства,

реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием и учётом мнения правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства) правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанное решение направляется не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления застройщика о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования (о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого использования земельного участка или объекта капитального строительства), либо со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка для строительства.

6. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и/или проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и/или проекта её межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

7. В случае если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правил землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанное решение направляется в срок, не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой Лутенского сельского поселения решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки.

8. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.

9. По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний.

При рассмотрении на публичных слушаниях проекта планировки и/или проекта межевания территории, а также в случаях, если рассматриваемый вопрос касается внесения изменений в карту градостроительного зонирования, организация экспозиции является обязательной.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 3 дня с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

10. Публичные слушания представляют собой собрание заинтересованных лиц и других граждан, в том числе представителей органов власти, и непосредственное обсуждение рассматриваемых вопросов – формулирование проблемы, обоснование тех или иных позиций, ответы на вопросы, прения, демонстрация графических материалов и т.п. Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

11. Непосредственно перед началом собрания, указанного в предыдущей части, производится поимённая регистрация участников публичных слушаний, за исключением представителей органов власти и застройщика.

12. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

13. В ходе публичных слушаний секретарём ведётся протокол публичных слушаний, который содержит:

- день, время, место проведения публичных слушаний;
- присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);
- сущность рассматриваемого вопроса (в соответствии с ч.1 настоящей статьи);
- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);
- мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;
- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;
- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
- общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре. При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остаётся у Комиссии, другой выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются, шивка заверяется председательствующим с указанием количества прошитых

листов. Протокол подписывается председательствующим, представителями органов власти, первыми тремя зарегистрированными участниками публичных слушаний, секретарем.

14. Не позднее следующего дня с момента составления протокола публичных слушаний, Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний, которое содержит:

- день, время, место составления заключения;
- сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;
- указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;
- перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;
- указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;
- срок проведения экспозиции;
- день (дни), время, место проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
- общие выводы публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно ч.13 настоящей статьи и подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.28 настоящих Правил.

15. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт застройщик (заявитель); по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута – инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

ГЛАВА 8. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ

Статья 36. Задачи муниципального земельного контроля

1. Муниципальный земельный контроль – система мер, направленная на предотвращение, выявление и пресечение нарушений законодательства в области охраны землепользования, обеспечения соблюдения субъектами хозяйственной и иной деятельности требований, в том числе нормативов и нормативных документов, в области охраны землепользования.

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории Лутенского сельского поселения.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

- мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Лутенского сельского поселения;
- предупреждение нарушений и соблюдение законодательства РФ, Брянской области и правовых актов Лутенского сельского поселения в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Лутенского сельского поселения включает в себя:

- учёт, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов;

- анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными и государственными органами в сфере земельных правоотношений на территории Лутенского сельского поселения;
- учёт, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;
- контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.

Статья 37. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля

1. Должностные лица и специалисты органа муниципального земельного контроля при выполнении возложенных на них обязанностей имеют право:

- при предъявлении служебного удостоверения беспрепятственно посещать организации и объекты независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде, в том числе граждан, а земельные участки, занятые военными, оборонными и другими специальными объектами - с учетом установленного режима их посещения;
- запрашивать от юридических и физических лиц и безвозмездно получать в установленном порядке в срок не более 10 календарных дней с момента получения письменного запроса юридическим или физическим лицом правоустанавливающие документы на земельный участок: свидетельство о государственной регистрации права - собственности, постоянного бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения, договор аренды земельного участка и другие; землеустроительную документацию; документы свидетельствующие о постановке на кадастровый учет в Федеральном государственном учреждении земельной кадастровой палате; документы органов государственного строительного надзора, раз-решающие проведение строительно-монтажных работ, а также учредительные документы от юридических лиц – устав, учредительный договор, свидетельство о постановке на налоговый учет, полномочия руководителя (его представителя), документы о собственности на недвижимость, иные документы и материалы, не-обходимые для осуществления муниципального земельного контроля;
- проводить проверки по соблюдению юридическими и физическими лицами установленных правовыми нормами правил использования земельных участков в административных границах Лутенского сельского поселения составлять по результатам проверок акты с обязательным ознакомлением с ними собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земельных участков;
- вызывать повесткой и получать от юридических и физических лиц объяснения, сведения и другие материалы, связанные с использованием земельных участков;
- привлекать в установленном порядке представителей государственной власти, местного самоуправления, специалистов научных и иных организаций к проводимым проверкам, обследованиям;
- обращаться в органы внутренних дел за оказанием содействия в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению их законной деятельности по муниципальному земельному контролю, а также для сопровождения должностных лиц и граждан в соответствующий орган для дачи объяснений и установления фактических пользователей земельных участков;

- участвовать в подготовке предложений об установлении повышенного размера платы за неиспользуемые или используемые не по целевому назначению земельные участки;
- участвовать по необходимости в мероприятиях по планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности во взаимодействии с иными заинтересованными лицами;
- участвовать в подготовке нормативных правовых актов Лутенского сельского поселения в соответствие с законодательством Российской Федерации и Брянской области;
- вносить предложения о полном или частичном изъятии (выкупе) земельных участков в случаях, предусмотренных земельным, гражданским и иным законодательством;
- принимать меры к устранению и недопущению нарушений земельного законодательства;
- при обнаружении признаков состава административного правонарушения в области земельного законодательства направлять акт проверки и материалы в отношении проверяемого лица в орган государственного земельного контроля.

2. Должностные лица и специалисты органов муниципального земельного контроля обязаны:

- соблюдать требования законодательства Российской Федерации, Брянской области;
- своевременно и качественно, в соответствии с действующим законодательством, выполнять возложенные на них обязанности.
- предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства;
- проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

Статья 38. Последствия выявления нарушения использования земельного участка

1. По результатам проверки при выявлении нарушения использования земельного участка муниципальным инспектором, проводившим проверку, составляется акт. В акте указываются: дата и место проведения проверки, должность, фамилия и инициалы лица, составившего акт, сведения о землепользователе (для юридических лиц – фамилия, имя и отчество руководителя, юридический адрес; для физических лиц – фамилия, имя, отчество, адрес места жительства, паспортные данные), описание нарушения использования земельного участка. Акт подписывается лицом, проводившим проверку и составившим акт, а также землепользователем земельного участка, и направляется в орган государственного земельного контроля.

2. В случае выявления нарушения использования земельного участка нарушителю направляется уведомление об устранении выявленного нарушения, в котором указывается срок его устранения.

3. При неустранении нарушения использования земельного участка в установленный срок орган муниципального земельного контроля направляет материалы в орган государственного земельного контроля для принятия мер к нарушителю в соответствии с законодательством РФ.

4. За устранением нарушения использования земельного участка проводятся контрольные проверки.

5. В случае выявления нарушений, выразившихся в самовольном занятии земельных участков под установку движимого имущества (металлических гаражей, киосков,

павильонов и др.) принимается постановление Главы Лутенской сельской администрации о вывозе указанного имущества в соответствии с действующим законодательством.

6. При принудительном освобождении земельных участков от самовольно установленных сооружений участвуют должностные лица, осуществляющие муниципальный земельный контроль.

ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

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

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

3) органами местного самоуправления Клетнянского муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения Клетнянского муниципального района;

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

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

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 или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации Лутенского сельского поселения.

3. Глава администрации Лутенского сельского поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила Глава Лутенской сельской администрации определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

4. Основаниями для рассмотрения Главой Лутенской сельской администрации вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану Лутенского сельского поселения, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;

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

5. Глава Лутенской сельской администрации, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абз.2 ч.3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном ч.6 ст.28 настоящих Правил.

6. Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия по вопросам регулирования землепользования и застройки.

7. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение 5 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Лутенского сельского поселения, схемам территориального планирования Брянской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки Лутенская сельская администрация направляет проект о внесении изменения в Правила застройки Главе Лутенской сельской администрации или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава Лутенской сельской администрации при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием Главой Лутенской сельской администрации решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 35 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе Лутенской сельской администрации. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава Лутенской сельской администрации в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Лутенский сельский Совет народных депутатов или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается Лутенским сельским Советом народных депутатов. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Лутенский сельский Совет народных депутатов по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе Лутенской сельской администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.28 настоящих Правил.

16. Внесение изменений в Правила застройки осуществляется по мере поступления предложений, указанных в п.1 настоящей статьи, но не чаще одного раза в шесть месяцев.

17. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.

18. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Брянской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки Лутенского сельского поселения в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Брянской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

19. Настоящая статья применяется:

- 1) при внесении изменений в главу 2 настоящих Правил;
- 2) при внесении изменений в другие Главы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории Лутенского сельского поселения.

Настоящая статья не применяется:

- 1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;
- 2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Брянской области и Уставом Лутенского сельского поселения при внесении непринципиальных изменений.

Статья 40. Ответственность за нарушение настоящих Правил

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Брянской области.

Статья 41. Вступление в силу настоящих Правил

Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.

ПРИЛОЖЕНИЯ