

**Правила землепользования и застройки
муниципального образования Сергиевский сельсовет
Оренбургского района Оренбургской области
(в редакции 2019 года)**

Заказчик: Администрация МО Сергиевский сельсовет
Оренбургского района Оренбургской области

Шифр 0262.02.18.03 - ПЗЗ

г. Оренбург, 2019



Правила землепользования и застройки
муниципального образования Сергиевский сельсовет
Оренбургского района Оренбургской области
(в редакции 2019 года)

(разработаны на основании Постановления администрации сельского поселения от 08.02.2018 г №12-п «О подготовке проектов внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области»)

Раздел 1. Порядок применения
«Правил землепользования и застройки»
и внесения в них изменений и дополнений
Раздел 2. Карты градостроительного зонирования

Заказчик: Администрация МО Сергиевский сельсовет
Оренбургского района Оренбургской области

Шифр 0262.02.18.03 - ПЗЗ

Исполнительный директор

К.Р. Ремнев

Зам директора по производству

Е.И. Смоляков

Начальник отдела

С.В. Иванова

Главный специалист

Т.В. Рябко

г. Оренбург, 2019

СТРУКТУРА И СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ:

№тома	№№ пп схемы, главы	НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛА И ПРИЛАГАЕМОЙ КАРТЫ	МАСШ- ТАБ
ТОМ 1		Текстовые материалы:	
	Раздел 1	Порядок применения «Правил землепользования и застройки» и внесения в них изменений и дополнений	
	Раздел 2	Карты градостроительного зонирования	
	Раздел 3	Градостроительные регламенты	
		Материалы согласований.	
ТОМ 2		Графические материалы: Правила землепользования и застройки МО Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области	
	Лист 1	Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон сельского поселения МО Сергиевский сельсовет	1:10000
	Лист 2	Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с особыми условиями использования по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям, границ зон особого регулирования градостроительной деятельности	1:10000
	Лист 3	Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с. Сергиевка	1:5000
	Лист 4	Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с.Мазуровка, хут. Красная Поляна, хут. Панкратовский	1:5000
	Лист 5	Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с. Приютово, пос. Разъезд 17км	1:5000

«Правила землепользования и застройки» (редакция 2019 г.) разработаны коллективом ООО «НПП Гипрозем» при участии специалистов отдельных структур градостроительных работ.

СОДЕРЖАНИЕ.....	4
Введение	5
Раздел 1. Порядок применения «Правил землепользования и застройки», и внесения в них изменений и дополнений.....	5
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
Статья 1. Основные понятия и термины используемые в Правилах.....	5
Статья 2. Назначения и правовые основания Правил.....	16
ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....	19
Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки	19
Статья 4. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний по землепользованию и застройке Сергиевского сельского поселения.	25
ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	27
Статья 5. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	27
Статья 6. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов строительства... ..	28
ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	29
Статья 7. Общие положения о планировке территории Сергиевского поселения.....	29
Статья 8. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории Сергиевского сельского поселения.	32
ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	35
Статья 9. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения.....	35
Статья 10. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по Внесению изменений в настоящие Правила. Создание условий для привлечение инвестиций.	35
ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	38
Статья 11. Порядок внесения изменений в Правила сельского поселения.	38
ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ И ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	40
Статья 12. Ответственность за нарушение Правил.	40
Раздел 2. Карты градостроительного зонирования	41
1. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон Сергиевского поселения	42
2. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с особыми условиями использования по природно-техногенным, санитарно-гигиеническим и экологическим требованиям, границ зон объектов культурного наследия и зон особого регулируемого градостроительной деятельности Сергиевского поселения.....	43
3. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с. Сергиевка.....	44
4. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с. Мазуровка, хут. Красная Поляна, хут. Панкратовский.....	45
5. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с. Приютово, пос. Разъезд 17 км.....	45

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки муниципального образования (МО) Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области (в редакции 2019 года), разработаны ООО «НПП Гипрозем» по договору подряда № 2411 от 31.05.2018 г. с администрацией МО Сергиевский сельсовет на основании Технического задания, выданного Заказчиком, являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее ГК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации (далее ЗК РФ), Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ ред. 27.12.2019 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом о градостроительной деятельности на территории Оренбургской области № 1037/233-IV-03 от 16.03.2007 г. в ред. 28.06.2019 № 1678/443, Федеральным законом «О техническом регулировании» от 29.07.2017 г. № 221-ФЗ, Федеральным законом от 03.07.2016 г. № 373-ФЗ и изм. от 02.08.2019 г. №283-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс, отдельные законодательные акты РФ.», Уставом МО Сергиевский сельсовет, Схемой территориального планирования Оренбургской области, утвержденной Постановлением Правительства Оренбургской области от 07.07.2011 г. № 579, Генеральным планом МО Сергиевский сельсовет и Правил землепользования и застройки, утвержденных решением Совета депутатов МО Сергиевский сельсовет от 24.12.2015 г. №10 и от 28.12.2016 г. № 31; а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического, градостроительного развития территорий и порядок регулирования землепользования и застройки сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Раздел 1. Порядок применения «Правил землепользования и застройки» и внесения в них изменений и дополнений (ч.1-3 ст.30 ГК РФ)

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия и термины используемые в Правилах

2 июля 2010 года в ходе проведения муниципальной реформы МО Сергиевский сельсовет вошёл в состав муниципального образования Оренбургский район территориальной единицы Оренбургской области.

В тексте настоящих «Правил землепользования и застройки» используются следующие основные понятия и термины:

АГРС – автономная газораспределительная станция;

административный регламент межведомственного взаимодействия - это нормативный правовой акт, содержащий правила организации совместной деятельности вышестоящих органов с находящимися в их ведении органами исполнительной власти (ч.1 ст.7.2 № 210-ФЗ);

арендаторы земельных участков – сторона договора аренды земельного участка, которая получает от арендодателя земельный участок за плату во временное владение и пользование по договору аренды (субаренды), лица, владеющие и пользующиеся земельным участком по договору аренды;

береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта, предназначенная для общего пользования.

благоустройство территории - деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий

проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий (п. 36 от 29.12.2017 № 463-ФЗ);

блокированный жилой дом – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, имеет непосредственно выход на приквартирный участок и имеет выход на территорию общего пользования. Блокированный тип многоквартирного дома может иметь объемно-планировочные решения, когда один или несколько уровней одной квартиры располагаются над помещениями другой квартиры или когда автономные жилые блоки имеют общие входы, чердаки, подполья, шахты коммуникаций, инженерные системы. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности в градостроительном регламенте применительно к соответствующим территориальным зонам (основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков) при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

вновь выявленный объект культурного наследия – объект, представляющий собой историко-культурную ценность, в отношении которого подготовлено предложение государственной историко-культурной экспертизы о включении его в реестр как объекта культурного наследия или в отношении которого предстоит принятие решения уполномоченным органом государственной власти о включении его в указанный реестр или об отказе в таком включении;

водоохранная зона - территории, которые примыкают к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и другим поверхностным водным объектам и на которые устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ (ред. от 02.08.2019 с изм. и доп. от 01.01.2020 г) ст. 65 п.4-5, п.15 ч.2 в редакции Федерального закона от 13.07.2015 №244-ФЗ;

временные здания и сооружения для нужд строительного процесса – здания и сооружения, возводимые для использования при строительстве объекта капитального строительства на период производства градостроительных изменений и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

временно расположенные объекты - сооружения, выполненные из легких конструкций, не предусматривающих устройство заглубленных фундаментов и подземных сооружений;

вспомогательные виды разрешенного использования – виды использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно

разрешенным видам использования, и осуществляемые совместно с ними;

градорегулирование - регулирование градостроительной деятельности, осуществляемое органами государственной власти, органами местного самоуправления с участием граждан и правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (посредством публичных слушаний и иных форм участия) в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности;

градостроительное задание (задание на проектирование градостроительной документации) - документ, устанавливающий основные требования к составу и содержанию проектной документации по планировке территории в части комплекса требований к размещению, архитектурно-планировочным решениям, функциональному назначению, основным параметрам объекта градостроительной деятельности на конкретном земельном участке, а также обязательных экологических, технических, организационных и иных условий его проектирования, предусмотренных действующим законодательством;

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий (ФЗ от 28.11.2011 N 337-ФЗ, от 29.12.2017 N 463-ФЗ);

градостроительное зонирование – процесс деления территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование;

градостроительная подготовка территорий – деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего образования и предоставления, в целях развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий, строительства объектов капитального строительства, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения прав на эти земельные участки гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках.

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

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии со ст. 57.3 Градостроительного кодекса РФ, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства (ФЗ от 03.07.2016 № 373-ФЗ в ред. 02.08.2019 г. № 283-ФЗ);

деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории, деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов (п. 34 ФЗ от 03.07.2016 N 373-ФЗ в ред. 02.08.2019 г. № 283-ФЗ);

ЕГРН – единый государственный реестр недвижимости, осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества, предоставление сведений (часть 5.1 введена ФЗ от 31.12.2017 № 507-ФЗ)

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

жилой квартал – основной планировочный элемент жилой застройки в структуре населенного пункта не расчлененный магистральными улицами и дорогами, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования, от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры населенного пункта, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия повседневного пользования;

заказчик – физическое лицо, индивидуальный предприниматель, юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком, представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществлять контроль на стадии выполнения и приемки работ;

застройка – это строительство, реконструкция на земельном участке зданий и сооружений (в том числе на месте сносимых объектов) самим собственником или с разрешения собственника другими лицами, при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, выполнении инженерных изысканий, подготовки проектной документации, а также требований о целевом назначении земельного участка;

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 (ФЗ от 28.12.2013 N 418-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 03.07.2016 N 372-ФЗ ред.от 02.08.2019);

земли публичного использования – земли, в состав которых включаются территории общего пользования, а также части не включенных в состав таких территорий земельных участков – зоны охраны объектов культурного наследия и т.д., которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), с отображением их в документации по планировке территории в виде границ зон действия публичных сервитутов;

зона защитно-мелиоративная – предназначена для защиты территорий населенных пунктов (либо их частей) от неблагоприятных природных явлений. Включает в себя

посадки деревьев и кустарников для защиты от вредного воздействия ветров, снежных и песчаных заносов, для укрепления берегов, откосов, ликвидации оползневых явлений, прекращения оврагообразования и осушения избыточно увлажненных территорий;

зона санитарно-защитная – специальная территория с особым режимом использования вокруг объектов и производств, являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером между жилыми кварталами и источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме;

зоны охраны памятников истории и культуры – зоны с особыми условиями использования территории, регулируемые законодательством об объектах культурного наследия, границы которых установлены и описаны в составе градостроительных регламентов в соответствии с действующим законодательством об объектах культурного наследия;

зоны санитарной охраны – территории с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, предназначенные для защиты от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены. Устанавливаются и регулируются в соответствии с санитарными правилами и нормами;

зоны с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ) – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ (ФЗ от 29.07.2017 N 222-ФЗ);

инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории - комплекс мероприятий по строительству новых и/или реконструкции существующих сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

инженерная подготовка территории – комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т. д.);

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование сельское поселение;

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

ИСОГД - информационная система обеспечения градостроительной деятельности;
капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов, далее капитальный ремонт) – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов (п. 14.2 ФЗ от 18.07.2011 N 215-ФЗ);

капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов (п. 14.3 ФЗ от 18.07.2011 N 215-ФЗ);

карта градостроительного зонирования – карта в составе «Правил землепользования и застройки МО Сергиевский сельсовет», на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения;

коэффициент застройки – отношение застроенной части территории земельного участка к части территории, свободной от застройки (%);

красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты) (п. 11 ФЗ от 03.07.2016 N 373-ФЗ в ред. 02.08.2019 г. № 283-ФЗ);

коэффициент строительного использования земельного участка – вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка (%). Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка (**коэффициент использования территории** – отношение суммарной общей площади зданий на земельном участке к площади участка. Умножение значения максимально допустимого КИТ на площадь участка дает максимальную величину общей площади зданий, допустимую на участке (%));

коэффициент озеленения – отношение площади зеленых насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных), к площади земельного участка, свободного от озеленения (%);

линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по

красным линиям, или с отступом от красных линий и, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и иные подобные сооружения, проложенные надземным, наземным и подземным способом (п. 10.1 ФЗ от 03.07.2016 N 373-ФЗ ред.от 02.08.2019);

лицевая граница участка – граница участка, примыкающая к улице на которую ориентирован главный фасад здания

машино-место - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена, либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (п. 29 от 03.07.2016 N 315-ФЗ ред. от 03.08.2018);

межведомственный запрос – документ на бумажном носителе или в форме электронного документа о предоставлении документов и информации, необходимой для предоставления государственной или муниципальной услуги;

межевание – комплекс работ по установлению, изменению и закреплению в проекте межевания и на местности границ существующих и вновь образуемых земельных участков как объектов недвижимости с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат;

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

нормативы градостроительного проектирования - совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, населения субъектов РФ, муниципальных образований и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъектов РФ, муниципальных образований (п. 26 ФЗ от 27.12.2019 N 131-ФЗ);

обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

объекты федерального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению РФ, органов государственной власти РФ Конституцией РФ, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента РФ, решениями Правительства РФ, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие РФ. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования РФ, определяются Правительством РФ, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования РФ, определяются Президентом РФ (п.18 ФЗ от 20.03.2011 № 41-ФЗ);

объекты регионального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам,

отнесенным к ведению субъекта РФ, органов государственной власти субъекта РФ Конституцией РФ, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта РФ, законами субъекта РФ, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта РФ. Виды объектов регионального значения в указанных в части 3 статьи 14 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта РФ, определяются законом субъекта РФ (п.19 ФЗ от 20.03.2011 № 41-ФЗ);

объекты местного значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта РФ, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, определяются законом субъекта РФ (п.20 ФЗ от 20.03.2011 № 41-ФЗ);

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

объект культурного наследия - объект археологического наследия, статус которого закреплен в соответствии с действующим законодательством Оренбургской области

общественные обсуждения или публичные слушания являются одной из форм участия населения в осуществлении местного самоуправления, это возможность граждан влиять на содержание принимаемых муниципальных правовых актов и является важным средством муниципальной демократии. В соответствии со статьями 28 и 31 ГК РФ, и Фед. Закона ст.5.1 от 29.12.2017 №455 общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

озелененные территории общего пользования – благоустроенные озелененные территории (парки, городские сады, скверы, бульвары и зеленые насаждения вдоль улиц) на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые свободен для неограниченного круга лиц;

озелененные территории специального назначения - озелененные участки санитарно-защитных, водоохраных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, кладбищ, насаждения вдоль автомобильных и железных дорог, предназначенные для выполнения защитных, природоохраных функций, а также ботанические, зоологические и плодовые сады, питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства;

основные виды разрешенного использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований градостроительных и технических регламентов. Право указанного выбора без получения дополнительных разрешений и согласований не

распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

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

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

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

правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления - Советом депутатов сельского (городского) поселения и, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

прилегающая территория - территория общего пользования, которая прилегает к зданию, строению, сооружению, земельному участку в случае, если такой земельный участок образован, и границы которой определены правилами благоустройства территории муниципального образования в соответствии с порядком, установленным законом субъекта РФ (п.37 с 28.06.2018 г., ФЗ от 29.12.2017 № 463-ФЗ);

проект межевания территории – документ, подготавливаемый в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

проект границ земельного участка – совокупность правовых и технических документов, включающих в себя расчеты, описание, проектный план (планы), в которых обосновываются и воспроизводятся в графической, текстовой или иных формах местоположение, размеры и границы земельных участков;

проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

проект планировки территории – документ, подготавливаемый в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов и их параметров планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, линейных объектов, иных элементов);

проект планировки территории линейного объекта - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления, корректировки (при необходимости), трассировки линейного объекта и обеспечения устойчивого развития территории как линейных объектов, так и образующих элементов планировочной структуры территории;

пространственные параметры объекта – сведения о его местоположении на земельном участке и геометрических характеристиках (высота, протяженность, площадь);

публичный сервитут – право ограниченного пользования земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, субъекта Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, в отношении которых он устанавливается;

площадь земельного участка – площадь территории горизонтальной проекции земельного участка;

подзона территориальной зоны – часть территориальной зоны, для которой определены отличные от установленных в градостроительном регламенте зоны предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры вида разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

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

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

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны водоема, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, удостоверяющий 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;

разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – документ, выдаваемый заявителю за подписью Главы администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, оформленный в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателю земельного участка (застройщику) право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, с отклонением от

предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством;

разрешение на условно разрешенный вид использования - документ, выдаваемый заявителю за подписью Главы администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, оформленный в соответствии с требованиями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования земельного участка, объекта капитального строительства из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

район зонирования – территория в замкнутых границах, отнесенная Правилами застройки к одной территориальной зоне;

реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов (п. 14.1 ФЗ от 18.07.2011 N 215-ФЗ);

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

рекультивация земель - мероприятия по предотвращению деградации земель и (или) восстановлению их плодородия посредством приведения земель в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, в том числе путем устранения последствий загрязнения почв, восстановления плодородного слоя почвы, создания защитных лесных насаждений.

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 334-ФЗ)

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

ТБО - полигон твердых бытовых отходов, усовершенствованная свалка;

территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (ФЗ от 20.03.2011 N 41-ФЗ);

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

территории общего пользования – территории или земельные участки, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения) и не подлежащие приватизации, с отображением их в документации по планировке территории в виде границ зон действия публичных сервитутов(ФЗ от 19.07.2011 N 246-ФЗ);

территория памятника истории и культуры – исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определенном действующим законодательством, на котором расположен памятник (вновь выявленный объект) истории и культуры;

улица - поименованный градостроительный объект, обеспечивающий транспортные и пешеходные связи между жилыми районами, а также между жилыми районами и промышленными зонами, общественными центрами, кварталами, имеющий линейные фиксированные по всей длине границы;

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

устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

ФГИС ТП - федеральная государственная информационная система территориального планирования;

фиксация границ земель публичного использования – отображение в виде проектов красных линий фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иной градостроительной документации;

функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

ШП - Шкафной газораспределительный пункт;

элемент планировочной структуры – квартал, микрорайон или комплекс (границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии, либо подлежащие определению красные линии (в случаях отсутствия документации по планировке территории, а также район, как совокупность кварталов, микрорайонов или комплексов); вид элемента планировочной структуры определяется органом местного самоуправления (п. 35 от 03.07.2016 N 373-ФЗ);

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

Статья 2. Назначения и правовые основания Правил

Правила являются правовым документом, назначение и содержание которого определены статьёй 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Настоящие Правила включают в себя I, II, III части:

Раздел I. Порядок применения «Правил землепользования и застройки» и внесения в них изменений и дополнений.

Раздел II. Карта градостроительного зонирования

Раздел III. Градостроительные регламенты

Графические материалы:

Лист 1. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

Лист 2. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с особыми условиями использования по природно-техногенным, санитарно-гигиеническим и экологическим требованиям, границ зон особого регулирования градостроительной деятельности.

Лист 3. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с. Сергиевка (фрагмент).

Лист 4. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с. Мазуровка, хут. Красная Поляна, хут. Панкратовский (фрагмент).

Лист 5. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с. Приютово, пос. Разъезд 17км (фрагмент).

Правила разработаны в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ № 190-ФЗ, изменениями на 27.12.2019 г.;
- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ, изменениями на 27.12.2019 г.;
- Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ, в ред. от 02.08.2019 г. с изм. и доп. от 01.01.2020;
- Лесным Кодексом РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ, изменениями от 27.12.2018 г.;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» с изменениями в ред. 02.08.2019 г. № 283-ФЗ Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» ред. от 03.08.2018 г.;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», с изм. от 27.12.2019 г.;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ, ред. 26.07.2019 г. № 232-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 12.04.2012 № 210-ФЗ «Актуальное отражение норм о межведомственном взаимодействии»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ ред. 02.08.2019 г «О кадастровой деятельности»;
- Федеральным законом от 03.07.2016 № 373-ФЗ, в ред. 02.08.2019 г. «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Законом Оренбургской области от 09 ноября 2001 года № 327/323-III-ОЗ "Об установлении границ муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области";
- Приказом Минэкономразвития России от 03.06.2011 № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства» (Зарегистрировано в Минюсте России 12.07.2011 № 21318);
- Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Виды разрешенного использования земельных участков (классификатор)» ред. от 08.04.2019 г. (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 № 33995);
- Приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования

объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения»;

- Приказом Мин региона России от 02.04.2013 № 127 «Об утверждении требований к структуре и форматам информации, информационный ресурс федеральной государственной информационной системы территориального планирования»
- (Зарегистрировано в Минюсте России 02.08.2013 № 29247);
- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция, утвержденный Приказом Мин. региона РФ от 28.12.2010 № 820;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», изменения на 25.04.2014 г.;
- Законом Оренбургской области N 1037/233-IV-ОЗ от 16.03.07 с изм. 28.06.2019 г. № 1678/443-VI-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Оренбургской области»;
- Федеральным законом «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» от 21 декабря 1994 № 68-ФЗ ред. от 03.07.2019 г.;
- Законом Оренбургской области от 02.07.2010 N 3657/866-IV-ОЗ «О муниципальных образованиях в составе муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области»;
- Нормативами градостроительного проектирования Оренбургской области РНПП, разработанные в 2006 году и дополнением, утвержденными Постановлением от 06.06.2016 № 389-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Оренбургской области»;
- Местными нормативами градостроительного проектирования МНПП от 24.12.2014 г. № 98.
- Постановлением от 08.02.2018 № 12-п «О подготовке проектов внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области»;
- Решение Совета депутатов МО Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области от 19.06.2012 г. № 56 «Об утверждении Положения о проведении публичных слушаний в муниципальном образовании Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области»;
- Схемы территориального планирования Оренбургской области, утв. Постановлением Правительства Оренбургской области от 07.07.2011 № 579-п.;
- Генерального плана сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, утвержденного решением Совета депутатов МО Сергиевский сельсовет от 27.07.2015 г № 86-п и Решением Совета депутатов от 24.12.2015 г №10;
- Правила землепользования и застройки, разработанных на территорию сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, утвержденных решением Совета депутатов МО Сергиевский сельсовет от 28.12.2016 № 31;

При проведении анализа действующих редакций Правил землепользования и застройки на соответствие требованиям ст.30, 33 гл.4 ГрК РФ ссылкой на письма министерства строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства

- от 06.11.2017г. №36/07-09-599,

- от 08.12.2017 № 36/07-09-688,

- от 27.02.2018 № 36/07-09-150,

писем администрации МО Оренбургский район отдел архитектуры и градостроительства

- от 06.12.2017 № 15-08/2094,

- от 21.12.2017 № 15-08/2214,

об исполнении протокольного поручения Минстроя России от 10.10.2017 г.

№ 721-ПРМ-ХМ, протокола от 08.08.2017 № 556-ПРМ-НА заседания рабочей группы по мониторингу внедрения в субъектах РФ целевой модели «Получения разрешения на строительство и территориальное планирование», обновлению подлежит текстовая часть Правил.

ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

(ч.1,3-10 ст.31 ГрК РФ; № 78-ФЗ «О землеустройстве» ред. 03.08.2018 г.)

Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. Органами местного самоуправления, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения Правил, являются:

- представительный орган местного самоуправления муниципального образования Совет депутатов муниципального образования Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области;

- исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления муниципального образования - администрация муниципального образования Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области,

- исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления Оренбургского района – администрация муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области.

2. Совет депутатов муниципального образования Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области:

- утверждает Правила землепользования и застройки муниципального образования Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, изменения (дополнения) к ним;

- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами.

3. Глава МО Сергиевский сельсовет - высшее должностное лицо муниципального образования Сергиевский сельсовет, осуществляет организацию деятельности сельского поселения, формирует и возглавляет администрацию сельсовета.

Администрация МО Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области определяет в соответствии с земельным и градостроительным законодательством порядок предоставления и изъятия земельных участков для муниципальных нужд, принимает решения об использовании земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

В части **оформления прав пользования земельными участками**, находящимися в собственности муниципального образования МО Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области:

- принимает решение по распоряжению земельными участками;
- проводить инвентаризацию земель для выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, других характеристик земель;
- готовит проекты правовых актов о предоставлении земельных участков;
- выступает арендодателем земельных участков;
- заключает в соответствии с федеральным законодательством договоры купли-продажи, дополнительные соглашения к ним и оформляет акты приема-передачи земельных участков;

- приобретает в соответствии с федеральным законодательством, земельные участки в собственность муниципального образования;
- заключает договоры безвозмездного срочного пользования, соглашения об ограниченном пользовании земельными участками;
- согласовывает решения уполномоченных органов о резервировании земель для государственных нужд и об утверждении проектов границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, и иные предусмотренные законодательством Российской Федерации, документы на земельные участки;
- осуществляет организацию и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков;
- предоставляет согласие на сделки с земельными участками и правами аренды земельных участков;
- издает в пределах своей компетенции правовые акты по вопросам формирования, учета и управления земельными участками;

В части мероприятий **по организации землепользования**, проведению кадастровых работ и планирования территории:

- осуществляет подготовку для Главы администрации МО Сергиевский сельсовет, Организатора общественных обсуждений или публичных слушаний -представительного органа МО Сергиевский сельсовет, ежегодных докладов о реализации и применении Правил, включая анализ и предложения по их совершенствованию путем внесения соответствующих изменений и дополнений в Правила;
- осуществляет проверку проекта Правил и проектов внесения в них изменений и дополнений на соответствие требованиям действующего градостроительного законодательства, документам территориального планирования Российской Федерации и Оренбургской области, Оренбургского района, генеральному плану муниципального образования Сергиевский й сельсовет - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу РФ);
- выступает с предложениями о направлении подготовленного проекта Правил и проектов внесения в них изменений и дополнений Главе администрации МО Сергиевский сельсовет для принятия решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по ним или об их отклонении, либо направлении на доработку;
- предоставляет по запросам представительного органа МО Сергиевский сельсовет, представительного органа Оренбургского района, заключения по обоснованию возможности принятия решений и подготовку проектов решений, материалы и иную информацию, необходимые для проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;
- осуществляет подготовку документации по планировке территории МО Сергиевский сельсовет за исключением случаев, предусмотренных законодательством и проверку проектной документации на соответствие требованиям документов территориального планирования, настоящим Правилам;
- по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний направляет подготовленную документацию по планировке территории МО Сергиевский сельсовет Главе администрации МО Сергиевский сельсовет на утверждение или отклоняет ее для доработки;
- осуществляет подготовку на основании заявлений физических или юридических лиц в соответствии с решениями организатора общественных обсуждений или публичных слушаний, по застройке и документацией по планировке территории градостроительных планов земельных участков;

- предоставляет по запросам организатора общественных обсуждений или публичных слушаний заключения, по вопросам, выносимым в соответствии с настоящими Правилами, на ее рассмотрение;
- осуществляет ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;
- предоставляет заинтересованным лицам (заявителям) информацию о землепользовании и застройке, содержащуюся в настоящих Правилах, утвержденной документации по планировке территории МО Сергиевский сельсовет, в пределах своей компетенции;
- согласовывает проектную документацию на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства в части ее соответствия настоящим Правилам, исходно-разрешительной документации;
- осуществляет контроль за производством инженерно-геологических и инженерно-геодезических изысканий (от выдачи разрешения до получения отчетов по инженерным изысканиям) и исполнительных съемок, в том числе в электронном виде, для формирования единого фонда инженерных изысканий на территории МО Сергиевский сельсовет;
- участвует в заключении договоров о развитии застроенных территорий (в отношении территории, занятой земельными участками, находящимися в собственности МО Сергиевский сельсовет) и выполняет все действия, необходимые для их заключения, выполняет функции муниципального заказчика на проведение кадастровых работ; работ по проведению независимых оценок стоимости земельных участков;
- осуществляет в установленном порядке подготовку и представление документов для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет;
- для совершения сделок с земельными участками, расположенными как в границах МО Сергиевский сельсовет, так и за его пределами;
- осуществляет формирование, сбор, обработку, хранение и представление органам государственной власти и местного самоуправления сведений, необходимых для управления земельными участками, взаимодействие с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти по ведению государственного кадастра недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- осуществляет предоставление необходимых для ведения информационной системы градостроительной деятельности сведений в администрацию Оренбургского района;
- выполняет иные обязанности в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

В рамках мероприятий **по принудительному прекращению прав пользования** земельными участками в предусмотренных законом случаях:

- осуществляет юридические действия, связанные с принудительным прекращением прав пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования земельными участками ввиду их ненадлежащего использования;
- обращается в суд с исками о выкупе земельных участков.

4. Глава администрации МО Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области по вопросам подготовки и применения настоящих Правил землепользования и застройки:

- принимает решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки МО Сергиевский сельсовет и о проектах внесения в них изменений и дополнений, обеспечивает опубликование (обнародование) указанных решений в порядке,

установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- утверждает персональный состав и порядок деятельности Комиссии- организатора общественных обсуждений или публичных слушаний по землепользованию и застройке;

- принимает решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил и по проектам внесения в них изменений;

- принимает решения о направлении проекта Правил и проектов внесения в них изменений в представительный орган МО Сергиевский сельсовет или об их отклонении;

- по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

- принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

- принимает решения о подготовке документации по планировке территории МО Сергиевский сельсовет в случаях по принудительному прекращению прав пользования земельными участками;

- утверждает проекты планировки территории и проекты межевания, градостроительные планы земельных участков на территории МО Сергиевский сельсовет;

- принимает решения о резервировании земель для муниципальных нужд, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд МО Сергиевский сельсовет на основании документации по планировке территории;

- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

5. Муниципальное образование Оренбургский район Оренбургской области, в части оформления прав пользования земельными участками, находящимися в собственности, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена:

- принимает решение по распоряжению земельными участками;

- готовит проекты правовых актов о предоставлении земельных участков;

- выступает арендодателем земельных участков;

- заключает в соответствии с федеральным законодательством договоры купли-продажи, дополнительные соглашения к ним и оформляет акты приема-передачи земельных участков;

- заключает договоры безвозмездного срочного пользования земельными участками, соглашения об ограниченном пользовании земельными участками;

- согласовывает решения уполномоченных органов о резервировании земель для государственных нужд и об утверждении проектов границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, и иные, предусмотренные законодательством Российской Федерации, документы на земельные участки;

- осуществляет организацию и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, заключает договоры с организациями, специализирующимися на их проведении;

- предоставляет согласие на сделки с земельными участками и правами аренды земельных участков;

- издает в пределах своей компетенции правовые акты по вопросам формирования, учета и управления земельными участками;

- обеспечивает государственную регистрацию возникновения, прекращения прав муниципальной собственности на земельные участки, а также возникновения и прекращения ограничений и обременений на земельные участки, прекращения в установленных случаях прав третьих лиц на земельные участки;

В части мероприятий **по организации землепользования**, проведению кадастровых работ и планирования территории:

- взаимодействует с администрацией МО Сергиевский сельсовет по вопросам разработки и утверждения проектов планировки и проектов межевания жилых кварталов существующей застройки, и иных территорий в целях оформления права собственности МО Сергиевский сельсовет;

- участвует в заключении договоров о развитии застроенных территорий (в отношении территории, занятой земельными участками, находящимися в собственности Оренбургского района, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена) и выполняет все действия, необходимые для их заключения,

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Оренбургского района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, выполняет функции муниципального заказчика на проведение кадастровых работ; работ по проведению независимых оценок стоимости земельных участков, права аренды и в целях изъятия земельных участков, резервирования земель для муниципальных нужд, а также для совершения сделок с земельными участками, расположенными как в границах МО Сергиевский сельсовет, так и за его пределами;

- земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет формирование, сбор, обработку, хранение и представление органам государственной власти и местного самоуправления сведений, необходимых для управления земельными участками;

- осуществляет в пределах своих полномочий взаимодействие с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти по ведению государственного кадастра недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- осуществляет в установленном порядке подготовку и представление документов для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет;

- осуществляет оформление, учет, выдачу и хранение правоудостоверяющих и иных документов на землю, а также в соответствии с законодательством предоставляет юридическим и физическим лицам, органам власти информацию по вопросам землепользования;

- осуществляет сбор технических условий для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в случаях, предусмотренных действующим законодательством, предоставляет указанную информацию в администрацию МО Сергиевский сельсовет;

- осуществляет ведение информационной системы градостроительной деятельности на основе которой осуществляет оценку наличия свободных земельных участков и предоставляет указанную информацию в администрацию МО Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

В рамках мероприятий **по принудительному прекращению прав пользования земельными участками** в предусмотренных законом случаях:

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности МО Оренбургского района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет юридические действия, связанные с принудительным

прекращением прав пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования земельными участками ввиду их ненадлежащего использования;

- осуществляет согласование проектов границ резервируемых для государственных нужд земель и (или) изымаемых для государственных нужд земельных участков, готовит проекты правовых актов Главы администрации Оренбургского района о резервировании земель для муниципальных нужд, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд на основании документации по планировке территории;

- обеспечивает государственную регистрацию решений об изъятии земельных участков, прекращении прав землепользователей на земельные участки при состоявшемся изъятии земель;

- обращается в суд с исками о выкупе земельных участков.

6. Глава муниципального образования Оренбургского района:

- принимает решения о резервировании земель и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд Оренбургского района, на основании документации по планировке территории МО Сергиевский сельсовет Оренбургского района;

7. Муниципальные учреждения, специализированные организации взаимодействуют с органами местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки на территории МО Сергиевский сельсовет в порядке, установленном действующим законодательством, на основании актов органов местного самоуправления, либо соответствующих соглашений, договоров.

8. Органы местного самоуправления МО Сергиевский сельсовет вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления Оренбургского района о передаче им осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета МО Сергиевский сельсовет в бюджет Оренбургского района и наоборот, из бюджета Оренбургского района в бюджет МО Сергиевский сельсовет.

Указанные соглашения должны заключаться на определенный срок, содержать порядок выполнения переданных полномочий, порядок действия и прекращения действия соглашения, в том числе досрочного, порядок определения ежегодного объема субвенций, необходимых для осуществления передаваемых полномочий, а также предусматривать финансовые санкции за неисполнение соглашений.

9. Органы местного самоуправления МО Сергиевский сельсовет участвуют в процессе применения настоящих Правил на основании Устава, положений о структурных подразделениях органов местного самоуправления. Непосредственные вопросы взаимодействия органов, структурных подразделений и должностных лиц, вопросы прохождения и согласования документов устанавливаются Регламентами взаимодействия, утверждаемыми уполномоченными органами МО Сергиевский сельсовет.

Для повышения качества и сокращения сроков предоставления муниципальных и госуслуг была проведена административная реформа. В результате нее в 2010 г. вступил в действие нормативный акт, регламентирующий деятельность уполномоченных органов (ФЗ № 210). Одним из ключевых моментов организации работы компетентных структур стало межведомственное взаимодействие.

Порядок обмена сведениями по межведомственному взаимодействию (МВ):

- 1) Требования к запросу (ч.1ст.7.2 № 210-ФЗ от 12.04.2012) распространяются только на бумажные запросы;
- 2) Срок подготовки и направления ответа на запрос, как правило -5 рабочих дней;
- 3) Обмен сведениями (направление запроса и предоставление ответа) осуществляется бесплатно.
- 4) Необоснованное направление запроса, направление запроса с нарушением правил,

а также отказ в предоставлении услуги, по причине не предоставления сведений по запросу, влекут ответственность.

В случае противоречия между федеральным законом и иным актом изданным в РФ, действует федеральный закон» - Конституция РФ.

Статья 4. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний по землепользованию и застройке Сергиевского сельского поселения.

Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки Сергиевского сельского поселения (далее – Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний) является коллегиальным совещательным органом при Главе администрации МО Сергиевский сельсовет.

Состав и порядок деятельности Организатора общественных обсуждений или публичных слушаний по подготовке проекта правил землепользования и застройки утверждается Главой администрации Сергиевского сельского поселения. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением об Организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний.

Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний формируется в целях обеспечения требований законодательства Российской Федерации, Оренбургской области и настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке. В состав землепользования и застройки входят представители представительного и исполнительно-распорядительного органов муниципального образования и иные заинтересованные органы и организации.

Организатор общественных обсуждений осуществляет свою деятельность на протяжении всего срока разработки правил землепользования и застройки, а также в течение всего срока внесения в них изменений. Заседания организатора общественных обсуждений проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

К компетенции Организатора общественных обсуждений или публичных слушаний относятся:

- координация деятельности администрации МО Сергиевский сельсовет в области разработки настоящих Правил;
- организация подготовки настоящих Правил;
- рассмотрение предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта настоящих Правил;
- рассмотрение проекта настоящих Правил;
- организация подготовки проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
- организует проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки, а также внесения в них изменений в порядке, определяемых Уставом МО Сергиевский сельсовет и нормативно-правовыми актами Совета депутатов МО Сергиевский сельсовет.
- рассматривает заявления физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном настоящими Правилами;
- рассматривает заявления физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленными настоящими Правилами;

- готовит и направляет Главе сельского поселения заключение с рекомендациями о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном статьёй 11 Правил;

- осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством.

Правила вводятся в целях введения системы регулирования землепользования и застройки основанном на градостроительном зонировании:

а) создания условий для устойчивого развития территории МО Сергиевский сельсовет и сохранения окружающей среды;

б) создания условий для планировки территорий населенных пунктов поселения;

в) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

г) создания благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

д) обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участие в принятии решения по вопросам развития территории сельского поселения;

е) обеспечение контроля за соблюдением законодательства, а также прав граждан и юридических лиц.

Правила «в редакции 2019 года» вводятся в целях:

а) приведения «Правил землепользования и застройки», разработанных ранее на территорию сельского поселения МО Сергиевский сельсовет в соответствие с требованиями действующего законодательства, в том числе в соответствие с классификатором видов разрешенного использования земельных участков;

б) синхронизации «Правил землепользования и застройки» с системой коммунальной инфраструктуры, с развитием транспортной инфраструктуры, с развитием социальной инфраструктуры, иными документами, содержащими решения в сфере градостроительства;

в) создания условий для повышения инвестиционной привлекательности территории сельского поселения и реализации плана мероприятий «дорожной карты»;

г) создания условий для планировки территории населенных пунктов поселения;

д) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

е) реализации плана мероприятий «дорожной карты» - повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества;

ж) создания условий предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

з) совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительному зонированию территории сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, и установлению градостроительных регламентов по видам разрешенного использования с учетом особых условий ее использования, а также параметров строительного изменения объектов капитального строительства;

– разделению (межеванию) территории на земельные участки, образуемые как объекты недвижимости с фиксированными границами путем разработки, согласования и утверждения проектов планировки, межевания;

– определению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540 ред. от 08.04.2019 г.;

- определению ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- определению расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;
- разработке и утверждению проектной документации на объект капитального строительства, реконструкции;
- выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- предоставлению земельных участков гражданам и юридическим лицам;
- контролю за использованием земельных участков, строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.
- подготовке градостроительных оснований и условий для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для муниципальных нужд, а также для установления публичных сервитутов;
- обеспечению открытости и доступности для граждан и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также их участия в принятии решений по этим вопросам, внесению изменений в настоящие Правила.

**ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
(ст.39-40 ГрК РФ)**

**Статья 5. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый
вид использования земельного участка или объекта
капитального строительства.**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешённый вид использования) направляет заявление о предоставлении указанного разрешения Организатору общественных обсуждений или публичных слушаний по подготовке Правил землепользования и застройки сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

2. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при осуществлении архитектурно-строительного проектирования;
- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит общественному обсуждению или публичных слушаниях с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ в порядке, установленном Уставом сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

4. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, Организатор общественных обсуждений осуществляет подготовку

рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, либо об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе сельского поселения.

5. Глава Сергиевского сельского поселения принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент, в установленном порядке для внесения изменений, в правила землепользования и застройки, порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

Статья 6. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов 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, что не позволяет эффективно их использовать в рамках действующих Правил, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, лицо направляет Организатору общественных обсуждений или публичных слушаний заявление о предоставлении такого разрешения.

2. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства регламентирован федеральным законодательством Российской Федерации.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, лицо направляет Организатору общественных обсуждений или публичных слушаний заявление о предоставлении такого разрешения. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит общественному обсуждению или публичных слушаниях.

4. На основании протокола и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе сельского поселения.

5. Глава сельского поселения в течение 7 дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 7. Общие положения о планировке территории Сергиевского сельского поселения

Содержание, порядок разработки и утверждения градостроительной документации по планировке территории определяются в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законодательством о градостроительной деятельности Оренбургского района Оренбургской области, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

В основу проекта планировки, выделяемых границ или несколько смежных элементов планировочной структуры, положены ранее разработанные документы:

- Схема территориального планирования Оренбургской области;
- Генеральный план сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, включая внесение изменений в генеральный план;
- Нормативно-правовые акты органов местного самоуправления сельского поселения, положения, принятых в их развитие. Соблюдение технических регламентов настоящих правил и иных обязательных требований, действующих на территории сельского поселения.

Подготовка документации по планировке территории не требуется, в случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение одного земельного участка на несколько, или объединение земельных участков в один участок.

При изменении общей границы в один участок, размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные размеры, предусмотренные градостроительным регламентом. Обязательным условием при разделении одного земельного участка на несколько земельных участков, является наличие возможности отдельных проездов на каждый образованный участок. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

1. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории принимаются администрацией сельского поселения МО Сергиевский сельсовет с учетом требований градостроительного регламента, характеристик планируемого развития конкретной территории.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется для частей территорий поселения, в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (жилых кварталов, территорий общего пользования и иных элементов), установления параметров их планируемого развития:

- установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства,
- определения территории общего пользования, в том числе границ действия публичных сервитутов, красных линий и линий регулирования застройки;
- границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка:

- проектов планировки территории;
- проектов межевания территории;

3. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию, состав которых определяется Главой 5 ст.42 Градостроительным кодексом РФ.

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

- характеристики и параметры развития элементов планировочной структуры, включаемых развитие систем социального обслуживания и инженерно-технического обеспечения застройки, строительного освоения и реконструкций территорий;
- границы земельных участков и линии градостроительного регулирования.

Основная часть проекта планировки включает в себя:

1) Чертеж планировки территории М1:2000, М1:1000, М1:500 на которых отображаются:

- красные линии, границы территории, предназначенные для размещения линейных объектов;
- границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

На основном чертеже должны быть выделены зоны первоочередного инвестиционного развития.

2) Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки (в пределах установленным градостроительным регламентам), фактически показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

3) Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства и реконструкции объектов в том числе включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной, и социальной инфраструктур.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и обоснование положений принятых решений.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

- в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;
- с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Графические материалы содержат элементы сохраняемой застройки всех видов, сохраняемые участки природного ландшафта и проектные решения по:

- действующим и проектируемым красным линиям, линиям регулирования застройки и другим линиям градостроительного регулирования;
- функциональному использованию территории с выделением территорий зеленых насаждений и элементов благоустройства;
- архитектурно-планировочному и объемно-пространственному решению застройки (если это определено заданием);
- развитию улично-дорожной сети, транспортным сооружениям, сооружениям и коммуникациям инженерного оборудования, а также характеристикам и параметрам систем инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки, иных

характеристик и параметров планируемого строительного освоения и реконструкции территорий.

– границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов - границы зон с особыми условиями использования территории, которые должны устанавливаться применительно к существующим видам линейных объектов;

– границы иных зон с особыми условиями использования территории;

– границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, а также границы земельных участков в пределах такой территории.

Пояснительная записка содержит описание и обоснование положений, касающихся:

– определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

– защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

– иных вопросов планировки территории;

– об эколого-градостроительной ситуации и природно-климатических условиях, существующем использовании территории, состоянии фонда жилых и общественных зданий, памятников истории и культуры;

– инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства территории; обоснования проектных архитектурно-планировочных решений;

– предложения по организации социального и культурно-бытового обслуживания населения;

– последовательности осуществления мероприятий, предусмотренных проектом;

– основные технико-экономические показатели и иные обоснования проектных решений.

5. Проекты планировки и проекты межевания могут содержать в своем составе предложения по изменению (конкретизации, уточнению) положений настоящих Правил в части границ территориальных зон и подзон, расположенных в границах проектирования, и содержания градостроительных регламентов указанных зон. В этом случае проекты планировки и проекты межевания должны включать обоснование внесения в Правила изменений и указанные положения этих проектов вступают в силу после их соответствующих согласований и утверждения постановлениями администрации сельского поселения и далее внесения в Правила этих изменений.

В соответствии с земельным законодательством, формирование границ земельных участков производится в документации по планировке, что является основанием для установления границ земельных участков.

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

На основном чертеже показываются границы проектируемых и сохраняемых земельных участков, ограничений их использования, в том числе:

– границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений;

– границы зон ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду;

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

– границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам при межевании свободных от застройки территорий (муниципальный резервный фонд);

– границы земельных участков на территориях застройки, не разделенных на земельные участки;

– границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции;

– границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

– границы территорий объектов культурного наследия;

– границы зон с особыми условиями использования территорий;

7. Допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков и установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, для изменения границ территорий общего пользования, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства.

В случае подготовки проекта межевания территории в границах элемента планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа, публичные слушания не проводятся, за исключением случая установления, изменения и отмены красных линий, в связи с образованием или изменением земельного участка.

8. Из состава проектов планировки и межевания исключена разработка градостроительных планов подлежащих застройке (изм. от 03.07.2016 №373-ФЗ).

Назначение и содержание градостроительных планов земельных участков определяются статьей **57.3** Градостроительного кодекса РФ.

Выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения документации по планировке территории.

9. Утвержденный проект планировки является основой для выноса в натуру (на местность) красных линий, линий регулирования застройки, границ земельных участков, установления публичных сервитутов (при разработке проекта межевания территорий в составе проекта планировки).

Статья 8. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории Сергиевского сельского поселения.

1. Органы местного самоуправления - администрация сельского поселения МО Сергиевский сельсовет совместно с отделом архитектуры и градостроительства по Оренбургскому району, обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании Генерального плана сельского поселения МО Сергиевский сельсовет и Правил землепользования и застройки, нормативно-правовых актов органов местного самоуправления, за исключением случаев, указанных в ч.1.1 статья 45 ГК РФ в ред. федерального закона от 03.07.2016 № 373-ФЗ.

Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются

самостоятельно:

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

2) лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 ГК РФ;

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

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

Решения о разработке различных видов документации по планировке территории принимаются Главой администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, при соблюдении технических регламентов настоящих правил и иных обязательных требований, действующих на территории сельского поселения.

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

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется органами местного самоуправления сельского поселения МО Сергиевский сельсовет самостоятельно либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, когда в отношении земельного участка заключен договор аренды для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договора.

4. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещению на официальном сайте администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет в сети Интернет.

5. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории в течение одного месяца физические или юридические лица вправе представить в администрацию сельского поселения МО Сергиевский сельсовет свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

7. Заказчиком по разработке проектов планировки и проектов межевания может выступать администрация сельского поселения МО Сергиевский сельсовет в части земель, находящихся в распоряжении сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, а также физические и/или юридические лица.

8. Физические и юридические лица могут выступать заказчиками на разработку документации по планировке территории в части территорий элементов планировочной структуры муниципального образования, на которых расположены земельные участки, в формировании и/или приобретении прав, на которые они заинтересованы.

В случае, если разработка документации по планировке территории сельского поселения МО Сергиевский сельсовет производится по инициативе администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, ее финансирование осуществляется за счет средств бюджета сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

9. Заказчик:

– заключает договор подряда на подготовку документации по планировке территории с разработчиком, готовит и выдает Техническое (градостроительное) задание, согласованное с отделом архитектуры и градостроительства по Оренбургскому району и администрацией сельского поселения, обеспечивает подготовку исходных данных .

Условия подготовки исходных данных и финансирование этих работ определяются договором. Ответственность за достоверность исходных данных несут организации, предоставившие необходимые данные. Заказчик имеет право заказать разработчику проектной документации сбор исходных данных по условиям договора;

10. Органы местного самоуправления сельского поселения МО Сергиевский сельсовет осуществляют проверку, подготовленной на основании их решения, документации по планировке территории на соответствие требованиям:

- правилам землепользования и застройки;
- требованиям технических регламентов;
- нормативов градостроительного проектирования;
- градостроительных регламентов;
- границ зон с особыми условиями использования территорий, перед предоставлением такой документации на публичные слушания.

11. Разработанные проекты планировки и проекты межевания территорий, изменения в утвержденные ранее проекты планировки и проекты межевания подлежат до их утверждения рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном действующим федеральным законодательством, настоящими Правилами, соответствующим положением, утвержденным решением Главой администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

12. Глава администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, с учетом заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом замечаний, указанных в заключении и протоколе.

13. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещению на официальном сайте администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет в сети Интернет.

14. Один экземпляр утвержденной документации по планировке территории, градостроительного плана земельного участка подлежит передаче на безвозмездной основе в архив отдела архитектуры и градостроительства по Оренбургскому району для хранения и учета в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

15. Органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке утвержденную документацию по планировке территорий.

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

**ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ
ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.
(ст.28ч.11-14 ст.31 ГК РФ)**

**Статья 9. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по
вопросам землепользования и застройки на территории
Сергиевского сельского поселения.**

1. В соответствии со статьями 28 и 31 ГК РФ, и Фед. Закона от 29.12.2017 № 455 общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях подлежат следующие вопросы:

- 1) проект Генерального плана сельского поселения МО Сергиевский сельсовет;
- 2) внесение изменений в Генеральный план муниципального образования сельского поселения МО Сергиевский сельсовет;
- 3) проект Правил;
- 4) внесение изменений в Правила землепользования и застройки;
- 5) о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
- 6) о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 7) проекты планировки территории и проекты межевания территории;
- 8) проекты межевания территории, подготовленные в виде отдельного документа.

3. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки организуются и проводятся Организатором общественных обсуждений или публичных слушаний в порядке, определяемом Решением Совета депутатов МО Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области от 19.06.2012 № 56 «Об утверждении Положения о проведении публичных слушаний в муниципальном образовании Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области»;

4. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний вправе представить Организатору общественных обсуждений или публичных слушаний свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемого вопроса для включения их в протокол слушаний.

**Статья 10. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных
слушаний по Внесению изменений в настоящие Правила.
Создание условий для привлечения инвестиций.**

1. Отдел архитектуры и градостроительства по Оренбургскому району осуществляя проверку, обеспечивает:

- подготовку проекта изменений настоящих Правил, осуществляемую по инициативе органа местного самоуправления, а также подготовку материалов, представляемых на общественные обсуждения или публичные слушания;

- проверку проекта изменений настоящих Правил на соответствие требованиям

технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании», ред. 29.07.2017г № 221-ФЗ, Градостроительному кодексу РФ), Генеральному плану сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, схемам территориального планирования РФ перед представлением такого проекта на общественные обсуждения или публичные слушания;

- подготовку обращения в Совет депутатов сельского поселения МО Сергиевский сельсовет для принятия решения о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний.

2. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний (ранее Комиссия) осуществляет следующие полномочия:

- в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе местной администрации;

- обеспечивает подготовку сводного заключения (основанного на заключении отделом архитектуры и градостроительства) по проекту предложений, направляемого Главе местной администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории, иные заинтересованные лица.

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

В состав документов, материалов, представляемых участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по обсуждению проекта о внесении изменений в настоящие Правила, включаются:

- опубликованный проект о внесении изменений в настоящие Правила;

- комплект материалов: проект о внесении изменений в настоящие Правила и необходимые обоснования к такому проекту;

- заключение Организатора общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение отдела архитектуры и градостроительства в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к обсуждению и утверждению.

Заключение отдела архитектуры и градостроительства должно включать:

а) положения, удостоверяющие факт соответствия подготовленного проекта требованиям и документам, принятым в установленном порядке, а именно:

- подтверждение правильности отображения на карте (картах) градостроительного зонирования существующих:

- границ сельского поселения МО Сергиевский сельсовет;

- границ земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты;

- границ земель, применительно к которым устанавливаются градостроительные регламенты;

- красные линии, подготовленных к утверждению в составе проектов планировки территории;

б) подтверждение соответствия ранее о внесении изменений в настоящие Правила требованиям технических регламентов в части режима ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства и его распространения в пределах, обозначенных границами зон с особыми условиями территорий;

в) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие правила действующим документам территориального планирования, а именно:

- по планировке территории, в части границ функциональных зон;

- учтены положения Генерального плана сельского поселения с учетом его корректировки, перечня мероприятий по территориальному планированию и указаний на последовательность их выполнения;

- проекта зон охраны объектов культурного наследия;

- требованиям федерального законодательства, законодательства Оренбургской области, нормативным правовым актам сельского поселения МО Сергиевский сельсовет;

г) обоснование предполагаемого градостроительного зонирования в части положений, не формализованных обязательствами требованиям, - о составе, конфигурации границ и характеристиках территориальной зоны, о составе градостроительных регламентов применительно к различным территориальным зонам.

После проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила, Комиссия обеспечивает подготовку заключения по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний также:

а) обеспечивает доработку проекта о внесении изменений в настоящие Правила по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний (при необходимости);

б) может предложить указанным лицам внести изменения в проект положений (в случае, когда по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний выявилась такая необходимость);

в) подготавливает комплект документов и направляет его Главе администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

Указанный комплект материалов содержит:

1) заключение Организатора общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила с приложением:

а) протокола (протоколы) общественных обсуждений или публичных слушаний;

б) заключения отдела архитектуры и градостроительства, за подписью Главным архитектором Оренбургского района;

2) проект о внесении изменений в настоящие Правила с приложением к нему обосновывающих материалов.

Глава администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет с учетом представленных ему документов, принимает одно из двух решений:

1) о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет депутатов сельского поселения МО Сергиевский сельсовет;

2) об отклонении проекта.

3. Глава администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет направляет в Совет депутатов сельского поселения МО Сергиевский сельсовет:

- сопроводительное письмо о соответствии такого проекта установленным требованиям, включая требования технических регламентов – нормативных технических

документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» от 29.07.2017 № 221-ФЗ, Градостроительному кодексу РФ;

- заключение Организатора общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к утверждению с приложением:

- 1) протокола (протоколов) общественных обсуждений или публичных слушаний;
- 2) заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;
- 3) заключения отдела архитектуры и градостроительства, о соответствии проекта предложений всем установленным требованиям;
- 4) проект о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы.

Совет депутатов сельского поселения МО Сергиевский сельсовет по результатам рассмотрения документов, представленных Главой администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, может принять одно из следующих решений:

- 1) утвердить изменения в настоящие Правила;
- 2) отклонить изменения в настоящие Правила и направить на доработку.

4. Утвержденные изменения в настоящие Правила:

- подлежат опубликованию на официальном сайте администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет;

- в соответствии требованиям части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса РФ подлежат (часть 2 в ред. Федерального закона от 03.08.2018 N 342-ФЗ):

а) в течение пяти дней со дня утверждения, направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности сельского поселения МО Сергиевский сельсовет;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копий, размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности сельского поселения МО Сергиевский сельсовет;

в) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5. Создание условий для привлечения инвестиций, порядок реализации инвестиционных проектов на территории Сергиевского сельского поселения при строительстве объектов гражданского, административного, производственного назначения, при строительстве линейных объектов инженерной инфраструктуры, а также некапитальных (временных) зданий и сооружений, порядок реализации строительства индивидуальных жилых домов, объектов дачного и садоводческого хозяйств, порядок реализации проектов при реконструкции объектов капитального строительства определяются законодательством Российской Федерации и Оренбургской области, а также нормативными правовыми актами администрации сельского поселения.

ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

(ст.33 ГрК РФ)

Статья 11. Порядок внесения изменений в Правила сельского поселения.

Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса РФ.

1 Решение о внесении изменений в Правила принимается Главой администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

2. Основаниями для рассмотрения Главой администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет вопроса о внесении изменений в Правила являются:

а) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, возникшее в результате внесения в такой генеральный план изменений;

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

3. Правом инициативы внесения изменений в Правила обладают:

а) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

б) органы исполнительной власти сельского поселения МО Сергиевский сельсовет в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

в) органы местного самоуправления муниципального образования сельского поселения МО Сергиевский сельсовет в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения;

г) физические или юридические лица в инициативном порядке, либо в случаях, если в результате применения Правил:

- земельные участки и объекты капитального строительства неэффективно используются;

- причиняется вред правообладателям земельных участков;

- снижается стоимость земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства;

- не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляются Организатору общественных обсуждений или публичных слушаний по землепользованию и застройке.

Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением, изменения в Правила или о его отклонении с указанием причин отклонения, и направит это заключение Главе администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет. Глава администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта документа о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета депутатов представляются:

1) проект решения о внесении изменений с обосновывающими документами;

2) заключение организатора общественных обсуждений или публичных слушаний по землепользованию и застройке;

3) протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

Изменения в настоящие Правила утверждаются Советом депутатов.

6. Изменения, внесенные в настоящие Правила, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещаются на официальном сайте сельского поселения в сети "Интернет".

7. Изменения в настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования, если решением Совета депутатов об их утверждении не установлен иной срок.

ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 12. Ответственность за нарушение Правил.

За нарушение норм, установленных настоящими Правилами, физические, юридические и должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

1. Гражданская ответственность

Возмещение имущественного ущерба либо вреда, причиненного жизни или здоровью людей, осуществляется в установленном гражданским законодательством порядке. Порядок возмещения вреда, причиненного жизни либо здоровью физических лиц, а также их имуществу на различных стадиях градостроительной деятельности регулируется Гражданским кодексом и Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Административная ответственность

Административная ответственность предусмотрена при нарушении установленного порядка строительства объектов, приемки и ввода их в эксплуатацию:

- за строительство без разрешения зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения - в том числе, жилых зданий, а также объектов индивидуального строительства - предусмотрено наложение административного штрафа на физических и юридических лиц;

- за нарушение правил приемки и ввода объектов в эксплуатацию (в том числе, при заселении жилых домов и использовании гражданских и производственных объектов без оформления документов о вводе в эксплуатацию в установленном порядке) предусмотрено наложение административного штрафа на физических и юридических лиц;

- нарушение порядка выдачи архитектурно-планировочных заданий и разрешений на строительство влечет наложение административного штрафа на должностных лиц;

- за нарушение обязательных требований государственных стандартов, технических условий, строительных норм и правил, утвержденных проектов, других нормативных документов в области строительства - при выполнении инженерных изысканий, проектных, строительного-монтажных работ, а также при производстве строительных материалов, конструкций и изделий. На граждан и должностных лиц в этом случае может быть наложен административный штраф. У юридических лиц и лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, может быть административно приостановлена деятельность до 90 суток, или наложен штраф;

- несоблюдение экологических требований при планировании, технико-экономическом обосновании проектов, проектировании, размещении, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию, эксплуатации предприятий, сооружений или иных объектов влечет наложение административного штрафа;

- за проектирование, строительство, изготовление, приобретение, установку или эксплуатацию радиоэлектронных средств и (или) высокочастотных устройств без специального разрешения (лицензии), если такое разрешение или такая лицензия обязательны и т. д.

В случае возникновения административного правонарушения физические и юридические лица несут ответственность в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. N 195-ФЗ.

3. Дисциплинарная ответственность

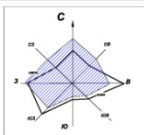
Дисциплинарная ответственность налагается в порядке служебной подчиненности по месту трудовой деятельности виновного в соответствии с Трудовым кодексом. Такая ответственность может быть применена к рабочим и служащим за неисполнение ими своих должностных обязанностей, ставших следствием нарушения градостроительного законодательства.

4. Уголовная ответственность.

При наступлении тяжких последствий в результате несоблюдения градостроительных норм и Правил повлекло тяжкие последствия ответственность предусматривается в соответствии со статьями Уголовного кодекса РФ.

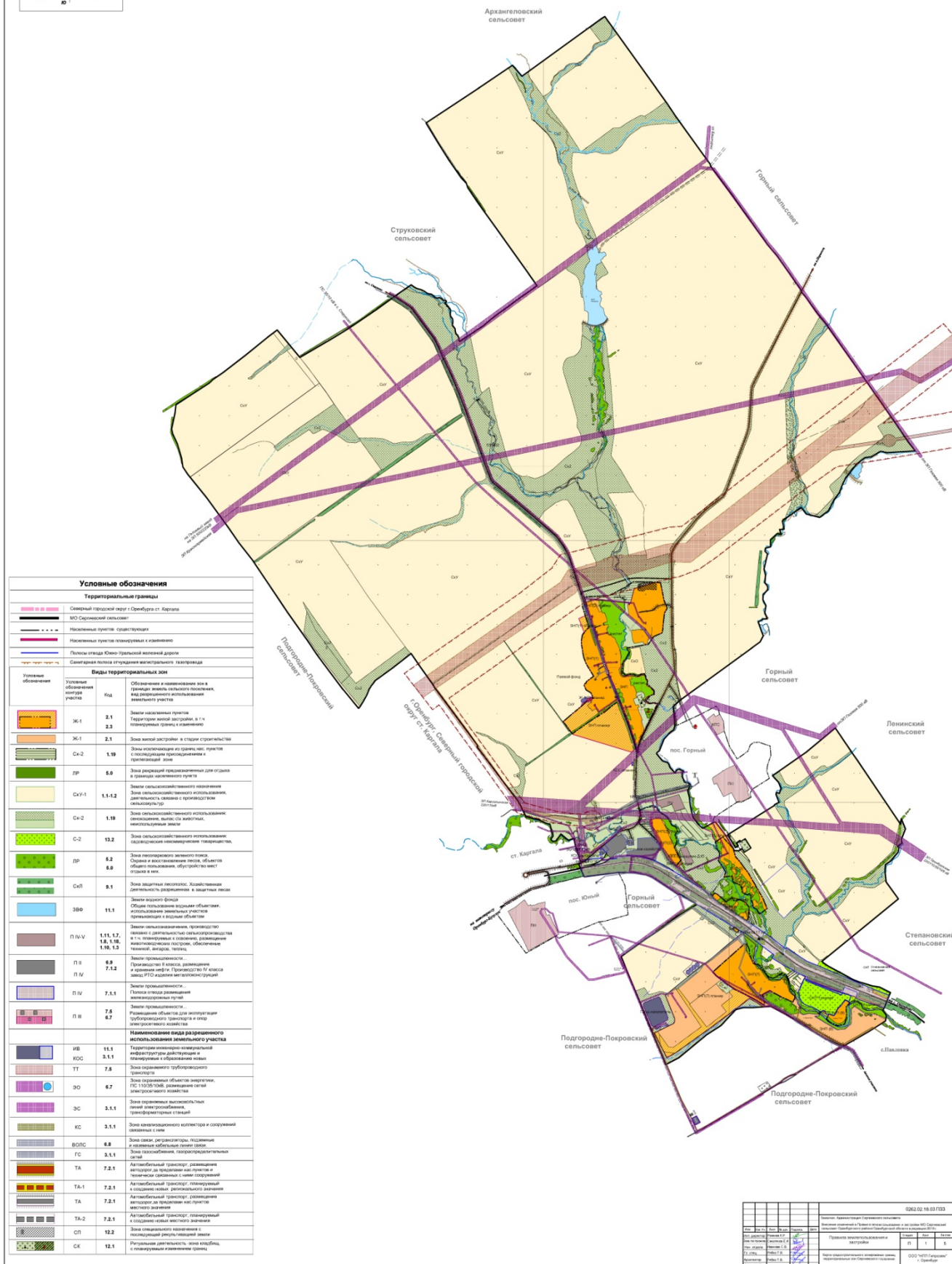
Раздел 2. Карты градостроительного зонирования

(ч. 4 - 5.1 ст. 30 ГК РФ)



**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО СЕРГИЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
ОРЕНБУРГСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ в редакции 2019 года**

Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон Сергиевского поселения



Условные обозначения			
Территориальные границы			
	Северный городской округ г. Оренбург ст. Карлага		
	МО Сергиевский сельсовет		
	Населенные пункты, строящиеся		
	Населенные пункты, планируемые к созданию		
	Планы отвода Южно-Трапезной железной дороги		
	Самостоятельная часть отвода железнодорожного пути		
Виды территориальных зон			
Условные обозначения	Условные обозначения территории участка	Код	Объяснение и наименование зоны в границах земель сельхозназначения, вид разрешенного использования земельного участка
	Ж-1	2.1	Зоны населенных пунктов
	Ж-1	2.3	Зоны населенных пунктов, в т.ч. планируемых границ и наименований
	Ж-1	2.1	Зоны жилой застройки в стадии строительства
	Сж-2	1.19	Зоны коллективной озеленки, парков и парковых зон
	ЛР	6.0	Зоны рекреации, предназначенные для отдыха и проведения оздоровительных процедур
	Сж-1	1.1-1.2	Зоны сельскохозяйственного назначения
	Сж-2	1.19	Зоны сельскохозяйственного использования, предназначенные для размещения объектов сельского хозяйства
	С-2	13.2	Зоны сельскохозяйственного использования, предназначенные для размещения объектов сельского хозяйства
	ЛР	6.0	Зоны рекреации, предназначенные для отдыха и проведения оздоровительных процедур
	Сж-1	9.1	Зоны сельскохозяйственного назначения
	ЗВФ	11.1	Зоны водного фонда
	П IV V	1.11, 1.7, 1.8, 1.16, 1.16, 1.3	Зоны промышленности, производства товаров и услуг, размещения объектов, связанных с производством и реализацией сельскохозяйственных товаров, услуг, продукции
	П II	6.9	Зоны промышленности, производства товаров и услуг, размещения объектов, связанных с производством и реализацией сельскохозяйственных товаров, услуг, продукции
	П IV	7.1.2	Зоны промышленности, производства товаров и услуг, размещения объектов, связанных с производством и реализацией сельскохозяйственных товаров, услуг, продукции
	П IV	7.1.1	Зоны промышленности, производства товаров и услуг, размещения объектов, связанных с производством и реализацией сельскохозяйственных товаров, услуг, продукции
	П II	7.0	Зоны промышленности, производства товаров и услуг, размещения объектов, связанных с производством и реализацией сельскохозяйственных товаров, услуг, продукции
Наименование вида разрешенного использования земельного участка			
	ИВ	11.1	Территория, отведенная для размещения объектов, связанных с производством и реализацией сельскохозяйственных товаров, услуг, продукции
	ИВС	3.1.1	Зоны размещения объектов, связанных с производством и реализацией сельскохозяйственных товаров, услуг, продукции
	ТТ	7.0	Зоны размещения объектов, связанных с производством и реализацией сельскохозяйственных товаров, услуг, продукции
	ЭО	6.7	Зоны размещения объектов, связанных с производством и реализацией сельскохозяйственных товаров, услуг, продукции
	ЭС	3.1.1	Зоны размещения объектов, связанных с производством и реализацией сельскохозяйственных товаров, услуг, продукции
	КС	3.1.1	Зоны размещения объектов, связанных с производством и реализацией сельскохозяйственных товаров, услуг, продукции
	ВОЛС	6.8	Зоны размещения объектов, связанных с производством и реализацией сельскохозяйственных товаров, услуг, продукции
	ГС	3.1.1	Зоны размещения объектов, связанных с производством и реализацией сельскохозяйственных товаров, услуг, продукции
	ТА	7.2.1	Автомобильный транспорт, размещение объектов, связанных с производством и реализацией сельскохозяйственных товаров, услуг, продукции
	ТА-1	7.2.1	Автомобильный транспорт, размещение объектов, связанных с производством и реализацией сельскохозяйственных товаров, услуг, продукции
	ТА	7.2.1	Автомобильный транспорт, размещение объектов, связанных с производством и реализацией сельскохозяйственных товаров, услуг, продукции
	ТА-2	7.2.1	Автомобильный транспорт, размещение объектов, связанных с производством и реализацией сельскохозяйственных товаров, услуг, продукции
	СП	12.2	Зоны размещения объектов, связанных с производством и реализацией сельскохозяйственных товаров, услуг, продукции
	СК	12.1	Зоны размещения объектов, связанных с производством и реализацией сельскохозяйственных товаров, услуг, продукции

0262 02 16 031703	
Муниципальное предприятие «Сергиевский сельсовет»	
Муниципальное предприятие «Сергиевский сельсовет»	
№ документа	0262 02 16 031703
Дата документа	02.06.2019
№ документа	0262 02 16 031703
Дата документа	02.06.2019
№ документа	0262 02 16 031703
Дата документа	02.06.2019

