



ООО "ЦКР "ГЕОПАРТНЕР"  
Россия, г. Оренбург, пр. Нижний 17, офис 46  
тел.: 8 (3532) 203-774, 61-33-56  
E-mail: info.geopartner@bk.ru

Приложение к Решению  
Совета депутатов  
муниципального образования  
Белогорский сельсовет  
Беляевского района  
Оренбургской области от  
30.03.2022 г. №69.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
БЕЛОГОРСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ  
Беляевского района  
Оренбургской области**

**56-06.1-21**

*Проектная документация*

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Заказчик: Администрация МО Белогорский сельсовет  
Беляевского района Оренбургской области**

**Разработчик: ООО «ЦКР «ГЕОПАРТНЕР»**

**г. Оренбург**

**2021 г.**



**ООО "ЦКР "ГЕОПАРТНЕР"**  
ЦЕНТР КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

ООО "ЦКР "ГЕОПАРТНЕР"  
Россия, г. Оренбург, пр. Нижний 17, офис 46  
тел.: 8 (3532) 203-774, 61-33-56  
E-mail: info.geopartner@bk.ru

**УТВЕРЖДЕНО:**

Глава МО Белогорский сельсовет *Карих* **И.В. Карих**  
«10» декабря 2021 г.

Директор *Самойлов* **П.С. Самойлов**  
«10» декабря 2021 г.



г. Оренбург

2021 г.

## ПРЕАМБУЛА

Правила землепользования и застройки муниципального образования сельское поселение Белогорский сельсовет Беляевского района Оренбургской области разработаны по заданию Администрации МО Белогорский сельсовет Беляевского района Оренбургской области на основании муниципального контракта №MVB12101700079/0153300052112000001 от 16.11.2012г. компанией ООО "Научно-Проектный Центр Инженерно-Изыскательских Работ" и утверждены Решением Совета депутатов муниципального образования Белогорский сельсовет Беляевского района Оренбургской области от 24.12.2013 г. №159.

В 2021 г. в проект Правил землепользования и застройки муниципального образования Белогорский сельсовет внесены изменения сотрудниками компании «ЦКР «ГЕОПАРТНЕР».

Правила землепользования и застройки муниципального образования Белогорский сельсовет (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Оренбургской области о градостроительной деятельности на территории Оренбургской области, Уставом муниципального образования Белогорский сельсовет, генеральным планом муниципального образования Белогорский сельсовет.

					<b>56-06.1.21</b>			
	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>				
<i>Разработал</i>	<i>Ургенишбаев</i>			<i>09.21</i>	<b>Правила землепользования и застройки</b>	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
						<i>П</i>	<i>3</i>	<i>103</i>
<i>ГИП</i>	<i>Брискер С.В.</i>			<i>0921</i>		<b>ООО«ЦКР «ГЕОПАРНЕР»</b>		
<i>Н.контр.</i>	<i>Самойлов П.С.</i>			<i>09.21</i>				

## Содержание

<b>РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.</b> .....	<b>8</b>
Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	8
Статья 1. Основные определения и термины, используемые в правилах землепользования и застройки МО Белогорский сельсовет. ....	8
Статья 2. Область применения настоящих Правил .....	14
Статья 3. Цели и содержание настоящих Правил .....	15
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке .....	17
Статья 5. Действие Правил по отношению к генеральному плану муниципального образования Белогорский сельсовет, документации по планировке территории. ....	17
Статья 6. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам. ....	18
Глава 2. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....	19
Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку и их действиях.....	19
Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки .....	20
Статья 9. Полномочия комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки .....	22
Глава 3. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ .....	24
Статья 10. Назначение и виды документации по планировке территории .....	24
Статья 11. Общие требования к документации по планировке территории.....	25
Статья 12. Подготовка и утверждение документации по планировке территории.....	25
Глава 4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.....	27

Статья 13. Общие положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.....	27
Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....	27
Глава 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ И ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	29
Статья 15. Общие положения об общественных обсуждениях и публичных слушаниях .....	29
Статья 16. Общественные обсуждения и публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	31
Статья 17. Общественные обсуждения и публичные слушания по вопросам планировки территории.....	33
Глава 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА .....	35
Статья 18. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила.....	35
Статья 19. Внесение изменений в Правила.....	36
Глава 7. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	37
Статья 20. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности .....	37
Статья 21. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд .....	37
Статья 22. Резервирование земель для муниципальных нужд .....	37
Статья 23. Установление публичных сервитутов.....	38
Статья 24. Основные принципы организации застройки на территории муниципального образования.....	39
Статья 25. Инженерная подготовка территории.....	40
Статья 26. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию .....	41
Статья 27. Строительный контроль и государственный строительный надзор.....	41

Статья 28. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности. ....	42
Статья 29. Состав документов и материалов, размещаемых в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности. ....	42
Статья 30. Контроль за использованием объектов недвижимости. ....	43
Статья 31. Ответственность за нарушение Правил. ....	44
<b>РАЗДЕЛ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ....</b>	<b>45</b>
Глава 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ , КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	45
Статья 32. Карта градостроительного зонирования территории населенных пунктов. ....	45
Статья 33. Карта зон с особыми условиями использования территорий населённых пунктов. ....	45
<b>РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ .....</b>	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>
Глава 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СООТВЕТСТВУЮЩИХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
Статья 34. Общие положения о территориальных зонах населенных пунктов. ....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
Статья 35. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами...	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
Статья 36. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для соответствующих территориальных зон...	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
Ж-1. Зона застройки индивидуальными, блокированными и малоэтажными жилыми домами.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
ОД-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
ИТ-1. Зона инженерно-транспортной инфраструктуры....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>

АТ-1 Зона транспортной инфраструктуры ... **Ошибка! Закладка не определена.**

П-1. Зона производственно–коммунальных объектов ..... **Ошибка! Закладка не определена.**

Р-1. Зона рекреационного назначения..... **Ошибка! Закладка не определена.**

СН-1. Зона специального назначения, связанная с размещением захоронений ..... **Ошибка! Закладка не определена.**

СН-2. Зона специального назначения, связанная с размещением скотомогильников, полигонов ТБО ..... **Ошибка! Закладка не определена.**

*СХ-1. – Зона сельскохозяйственного назначения, с входящими в состав сельскохозяйственными угодьями \* ...* **Ошибка! Закладка не определена.**

Глава 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ  
ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,  
УСТАНОВЛЕННЫЕ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫМИ И  
ВОДООХРАННЫМИ ЗОНАМИ..... **Ошибка! Закладка не определена.**

Статья 37. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в установленных санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах и иных зонах с особыми условиями использования территорий. . **Ошибка! Закладка не определена.**

# **РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛИ ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.**

## **Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 1. Основные определения и термины, используемые в правилах землепользования и застройки МО Белогорский сельсовет.**

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в значениях, соответствующих Градостроительному Кодексу РФ:

**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;

**Градостроительная деятельность** - 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, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий;

**Градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

**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;;



**Застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика или которому в соответствии со статьей 13.3 Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" передали на основании соглашений свои функции застройщика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;

**Зоны с особыми условиями использования территорий**– охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;;

**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;

**Информационная модель объекта капитального строительства** (далее - информационная модель) - совокупность взаимосвязанных сведений, документов и материалов об объекте капитального строительства, формируемых в электронном виде на этапах выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации и (или) сноса объекта капитального строительства;

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства**(за исключением линейных объектов) - 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;

**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;

**Красные линии** – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

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

**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;

**Некапитальные строения, сооружения** - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

**Нормативы градостроительного проектирования** - совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, предусмотренными частями 1, 3 и 4 статьи 29.2 Градостроительного Кодекса, населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;

**Объекты федерального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации в указанных в части 1 статьи 10 Градостроительного Кодекса областях, определяются Правительством Российской Федерации, 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 Российской Федерации, определяются Президентом Российской Федерации;

**Объекты регионального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения в указанных в части 3 статьи 14 Градостроительного Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации;

**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 Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации;

**Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

**Объект индивидуального жилищного строительства** - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в Градостроительном Кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства настоящим Кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации;

**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 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;

**Правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга 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 Российской Федерации;

**Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа** - документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции систем электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, объектов, используемых для обработки, утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов, которые предусмотрены

соответственно схемами и программами развития единой национальной (общероссийской) электрической сети на долгосрочный период, генеральной схемой размещения объектов электроэнергетики, федеральной программой газификации, соответствующими межрегиональными, региональными программами газификации, схемами теплоснабжения, схемами водоснабжения и водоотведения, территориальными схемами в области обращения с отходами, в том числе с твердыми коммунальными отходами. Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления поселения, городского округа на основании утвержденных в порядке, установленном настоящим Кодексом, генеральных планов таких поселения, городского округа и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие систем коммунальной инфраструктуры в соответствии с потребностями в строительстве объектов капитального строительства и соответствующие установленным требованиям надежность, энергетическую эффективность указанных систем, снижение негативного воздействия на окружающую среду и здоровье человека и повышение качества поставляемых для потребителей товаров, оказываемых услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, а также услуг по обработке, утилизации, обезвреживанию и захоронению твердых коммунальных отходов;

**Программы комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, городского округа** - документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры местного значения поселения, городского округа, которые предусмотрены также государственными и муниципальными программами, стратегией социально-экономического развития муниципального образования и планом мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития муниципального образования (при наличии данных стратегии и плана), планом и программой комплексного социально-экономического развития муниципального образования, инвестиционными программами субъектов естественных монополий в области транспорта. Программы комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, городского округа разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления поселения, городского округа на основании утвержденных в порядке, установленном настоящим Кодексом, генеральных планов поселения, городского округа и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие транспортной инфраструктуры поселения, городского округа в соответствии с потребностями в строительстве, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры местного значения;

**Программы комплексного развития социальной инфраструктуры поселения, городского округа** - документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции объектов социальной инфраструктуры местного значения поселения, городского округа, которые предусмотрены также государственными и муниципальными программами, стратегией социально-экономического развития муниципального образования и планом мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития муниципального образования (при наличии данных стратегии и плана), планом и программой комплексного социально-экономического развития муниципального образования. Программы комплексного развития социальной инфраструктуры поселения, городского округа разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления поселения, городского округа на основании утвержденных в порядке, установленном настоящим Кодексом, генеральных планов поселения, городского округа и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие социальной инфраструктуры поселения, городского округа в соответствии с потребностями в строительстве объектов социальной инфраструктуры местного значения;

**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 объекта капитального строительства, 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;

**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;

**Саморегулируемая организация в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства (далее также - саморегулируемая организация)** - некоммерческая организация, созданная в форме ассоциации (союза) и основанная на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих подготовку проектной документации или строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договорам о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, либо со специализированной некоммерческой организацией, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональный оператор);

**Система коммунальной инфраструктуры** - комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для обработки, утилизации, обезвреживания, захоронения твердых коммунальных отходов;

**Снос объекта капитального строительства** - ликвидация объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей;

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

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

**Территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

**Территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

**Технический заказчик** - юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о

подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика). Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частями 2.1 и 2.2 статьи 52, частями 5 и 6 статьи 55.31 Градостроительного Кодекса;

**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;

**Функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

**Элементы благоустройства** - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории;

**Элемент планировочной структуры** - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

## **Статья 2. Область применения настоящих Правил**

Настоящие Правила подлежат применению на всей территории поселения и обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений.

1. «Правила» распространяются на всю территорию муниципального образования Белогорский сельсовет. Требования установленных «Правилами» градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. «Правила» применяются:

- 1) при подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории и градостроительных планов земельных участков;
- 2) при принятии решений об изъятии для государственных нужд земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на них, о резервировании земель для их последующего изъятия для государственных нужд;
- 3) при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального

строительства;

- 4) при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 5) при осуществлении контроля и надзора за использованием земельных участков и объектов капитального строительства;
- 6) при рассмотрении в уполномоченных органах вопросов правомерности использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 7) при образовании земельных участков, подготовке документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр недвижимости.

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
- иными нормативными правовыми актами муниципального образования Белогорский сельсовет (Беляевский район, при делегировании полномочий) по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Настоящие «Правила» не применяются:

- 1) при благоустройстве территории;
- 2) при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

5. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории муниципального образования Белогорский сельсовет.

### **Статья 3. Цели и содержание настоящих Правил**

1. Настоящие Правила разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории сельского поселения;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Настоящие Правила включают в себя:

- 1) порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений;
- 2) карты градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

3. Порядок применения «Правил» и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории;
- 4) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

4. На картах градостроительного зонирования отображаются:

- 1) Границы территориальных зон;
- 2) Границы населенных пунктов;
- 3) Территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (при наличии);
- 4) Границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 5) Объекты культурного наследия, границы территорий объектов культурного наследия (при наличии).

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

- 1) Основные виды разрешённого использования – виды разрешённого использования, которые правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и унитарных муниципальных предприятий, выбирают самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований;
- 2) Условно разрешённые виды использования- виды разрешенного использования, разрешение о применении которых предоставляется в порядке, предусмотренном Главой 4 настоящих «Правил»;
- 3) Вспомогательные виды разрешённого использования – виды разрешённого использования, которые могут применяться только в качестве дополнительных к основным или к условно разрешённым видам и только совместно с основными или с условно разрешёнными видами на территории одного земельного участка, если иное не предусмотрено настоящими «Правилами».
- 4) Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального, которые включают:
  - а) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
  - б) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
  - в) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, где:
    - подсчет количества этажей зданий, строений, сооружений осуществляется в соответствии с положениями соответствующего свода правил, в зависимости от вида объекта капитального строительства;
    - предельная высота зданий, строений, сооружений – вертикальный размер здания, строения, сооружения от каждой существующей отметки земли в границах земельного участка в соответствии с картографической основой до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения ( парапет плоской кровли, карниз, конёк или фронтоны скатной крыши, купол, шпиль, башня и иных вертикальных элементов), при этом крышные антенны , молниеотводы и другие инженерные устройства при определении предельной высоты здания не учитываются;
- 5) максимальный процент застройки в границах земельного участка – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена объектами капитального строительства (далее площадь застройки), ко всей площади земельного участка, где определение площади застройки зданий, строений, сооружений



осуществляется в соответствии с положениями соответствующего свода правил, в зависимости от объекта капитального строительства.

#### **Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

2. Администрация муниципального образования Беляевский район обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;
- предоставления Правил в библиотеки Белогорского сельсовета;
- помещения Правил в сети «Интернет»;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации муниципального образования Беляевский район, в администрации Белогорского сельсовета, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в муниципальных образованиях Белогорский сельсовет и Беляевский район;
- предоставления администрацией муниципального образования Белогорский сельсовет (Беляевский район при делегировании полномочий) физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с настоящими Правилами.

#### **Статья 5. Действие Правил по отношению к генеральному плану муниципального образования Белогорский сельсовет, документации по планировке территории.**

После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления муниципального образования Белогорский сельсовет (Беляевский район при делегировании полномочий), по представлению соответствующих заключений органа архитектуры и градостроительства, комиссии по землепользованию и застройке могут принимать решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план муниципального образования Белогорский сельсовет с учетом и в развитие настоящих Правил;
- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
- подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров

земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

## **Статья 6. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам.**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципальных образований Белогорский сельсовет и Беляевский район по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными, при условии, что их срок действия не истек.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих «Правил», или до вступления в силу изменений в настоящие «Правила» являются в соответствии с пунктом 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации несоответствующими настоящим «Правилам» в случаях, когда эти объекты:

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

Отношения по поводу самовольного занятия и использования земельных участков регулируется нормами земельного и административного законодательства. Ответственность за самовольное занятие и использование земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 7.1. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, пунктом 2 статьи 76 Земельного кодекса Российской Федерации.

Отношения по поводу самовольного строительства, использования самовольных построек регулируются нормами гражданского и административного законодательства. Последствия совершения самовольной постройки устанавливаются в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. Ответственность за нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию устанавливается в соответствии со статьей 9.4, 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

## **Глава 2. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### **Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку и их действиях.**

1. Участниками отношений по землепользованию и застройке в МО Белогорский сельсовет являются:

- 1) Российская Федерация;
- 2) Оренбургская область;
- 3) муниципальное образование Беляевский район;
- 4) муниципальное образование Белогорский сельсовет
- 5) физические и юридические лица.

2. Лица, осуществляющие на территории муниципального образования Белогорский сельсовет Беляевский района Оренбургской области землепользование и застройку от имени государственных и муниципальных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих «Правил» в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

3. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты муниципального образования Белогорский сельсовет (Беляевский район, при делегировании полномочий) регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией муниципального образования Белогорский сельсовет (Беляевский район, при делегировании полномочий) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
- обращаются в администрацию муниципального образования Белогорский сельсовет (Беляевский район, при делегировании полномочий) с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;
- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;
- владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;
- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

4. К указанным в части 3 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

- возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих

- приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);
- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;
  - иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

## **Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям органов местного самоуправления муниципального образования Беляевский район в области градостроительной деятельности относятся:

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования муниципального района;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования муниципального района;
- 3) утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом;
- 4) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории муниципального района.

2. К полномочиям органов местного самоуправления муниципального образования Белогорский сельсовет в области градостроительной деятельности относятся:

1. подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;
2. подготовка и утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;
3. подготовка и утверждение правил землепользования и застройки поселений;
4. подготовка и утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;
5. выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений;
6. принятие решений о развитии застроенных территорий;
7. обеспечение исполнения утвержденных на основе градостроительной документации программ строительства муниципальных объектов жилищно-коммунального хозяйства, социально-культурного назначения;
8. управление и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности;
9. проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;
10. разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений;

11. заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;
12. принятие решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления.
13. иные функции и полномочия органов администрации поселения, отнесенные к ее компетенции, а также организация и порядок их деятельности определяются действующим законодательством, Положением об администрации поселения, утверждаемым Советом депутатов и Положениями об органах администрации поселения, утверждаемыми Главой поселения.

3. К полномочиям главы муниципального образования Белогорский сельсовет (далее – глава сельсовета) относятся:

- 1) принятие в пределах своих полномочий правовых актов в области землепользования и застройки в виде постановлений и распоряжений;
- 2) подписание и обнародование в порядке, установленном Уставом Белогорского сельсовета, правовых актов в области землепользования и застройки, принятые Советом депутатов;
- 3) принятие решения о подготовке проекта генерального плана муниципального образования, а также решение о подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план;
- 4) принятие решения о подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила;
- 5) утверждение подготовленной на основе Генерального плана МО Белогорский сельсовет документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 6) создание комиссии по землепользованию и застройке Белогорского сельсовета (далее – Комиссия), утверждение состава данной Комиссии и Положения о ней;
- 7) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- 8) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- 9) принятие мер в соответствии с федеральным законодательством к приостановлению строительства, реконструкции, эксплуатации объектов независимо от форм собственности в случае нарушения законодательства;
- 10) иные полномочия Главы поселения, отнесенные к его компетенции действующим законодательством, муниципальными правовыми актами.

4. К полномочиям Совета депутатов в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки в границах муниципального образования Белогорский сельсовет, внесение в них изменений;
- 2) принятие планов и программ развития муниципального образования, утверждение отчетов об их исполнении;
- 3) утверждение генерального плана муниципального образования и настоящих Правил в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 4) утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории;
- 5) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;
- 6) определение в соответствии с законодательством порядка резервирования, представления и изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах

- поселения для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель поселения;
- 7) определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности;
  - 8) сохранение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного значения, расположенных в границах сельского поселения;
  - 9) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета депутатов Уставом Белогорского сельсовета, решениями Совета депутатов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **Статья 9. Полномочия комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе муниципального образования Белогорский сельсовет (Беляевский район, при делегировании полномочий) и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления главы муниципального образования Белогорский сельсовет (Беляевский район, при делегировании полномочий) и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми главой муниципального образования Белогорский сельсовет (Беляевский район, при делегировании полномочий).

К полномочиям Комиссии относятся:

- 1) рассмотрение предложений о внесении изменений в «Правила», а также проектов муниципальных правовых актов, связанных с реализацией и применением настоящих «Правил»;
- 2) подготовка проекта о внесении изменений в настоящие Правила;
- 3) организация проведения общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в муниципальном образовании Белогорский сельсовет в соответствии со статьей 5.1 Градостроительного кодекса;
- 4) направление извещений (сообщений) о проведении публичных слушаний в случаях, предусмотренных законодательством;
- 5) анализ результатов публичных слушаний;
- 6) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и подготовка рекомендаций для Главы муниципального образования Белогорский сельсовет (Беляевский район, при делегировании полномочий);
- 7) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и подготовка рекомендаций для Главы муниципального образования Белогорский сельсовет (Беляевский район, при делегировании полномочий);
- 8) иные полномочия, отнесенные к компетенции Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки градостроительным законодательством и «Правилами».

3. Председателем Комиссии назначается глава муниципального образования Белогорский сельсовет.

По должности в состав Комиссии входят руководители (или заместители руководителей) структурных подразделений администрации муниципального образования Белогорский сельсовет, обладающих полномочиями по социально-экономическому и территориальному планированию, регулированию землепользования и застройки.

В состав комиссии включаются также:

- Депутат(ы) (представительного органа местного самоуправления) муниципального образования Белогорский сельсовет - по рекомендации представительного органа местного самоуправления;
- Представители администрации муниципального образования Беляевский район (по согласованию);
- Представители общественных и частных интересов граждан (по согласованию), владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций. Данная группа лиц может включать (по согласованию) архитекторов, рекомендованных главе администрации отделением Союза Архитекторов Российской Федерации, а также лиц, рекомендованных представительными органами местного самоуправления муниципального образования Белогорский сельсовет. Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

В состав комиссии могут включаться представители государственных органов контроля и надзора, государственных органов управления, представители законодательного органа субъекта Российской Федерации по согласованию.

Общая численность Комиссии определяется постановлением главы муниципального образования Белогорский сельсовет.

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Секретарь Комиссии является служащим органа местного самоуправления.

4. Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

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

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

### **Глава 3. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

#### **Статья 10. Назначение и виды документации по планировке территории**

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

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

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

- 1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;
- 3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;
- 4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);
- 5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;
- 6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда.

4. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому



развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в п. 3 настоящей статьи.

5. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса.

6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных п. 5 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

## **Статья 11. Общие требования к документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон.

2. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

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

## **Статья 12. Подготовка и утверждение документации по планировке территории**

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Оренбургской области, органами местного самоуправления муниципального образования Беляевский район и Белогорский сельсовет, за исключением случаев, указанных в п.2 настоящей статьи.

2. 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 стандартного жилья, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;
- 2) лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 Градостроительного Кодекса;
- 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.

3. В случаях, предусмотренных п.2 настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

4. Органы местного самоуправления муниципального образования Белогорский сельсовет, органы местного самоуправления муниципального образования Беляевский район принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, в соответствии с положениями ст. 45 Градостроительного Кодекса РФ.

5. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта местного значения поселения, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств местного бюджета поселения и размещение которого планируется на территориях двух и более поселений, имеющих общую границу, в границах муниципального района, осуществляются органом местного самоуправления поселения, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, по согласованию с иными поселениями, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта. Предоставление согласования или отказа в согласовании документации по планировке территории органу местного самоуправления поселения, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, осуществляется органами местного самоуправления поселений, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления им указанной документации.

6. В случае отказа в согласовании документации по планировке территории одним или несколькими органами местного самоуправления поселений, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта местного значения поселения, утверждение документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района с учетом результатов рассмотрения разногласий согласительной комиссией, требования к составу и порядку работы которой устанавливаются Правительством Российской Федерации.

## **Глава 4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

### **Статья 13. Общие положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости**

1. Правообладатели земельных участков и иных объектов недвижимости – физические и юридические лица имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования земельных участков и объектов капитального строительства из числа разрешенных, как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон.

2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны при условии соблюдения требований технических регламентов.

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

5. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса.

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

### **Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса, с учетом положений настоящей статьи.

3. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний проводится в порядке, установленном статьями 5.1 и 39 Градостроительного кодекса.

4. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе муниципального образования Белогорский сельсовет.

5. На основании указанных в пункте 4 настоящей статьи рекомендаций Глава муниципального образования Белогорский сельсовет в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов МО, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования Белогорский сельсовет (при наличии официального сайта муниципального образования Белогорский сельсовет) в сети Интернет.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, 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 для внесения изменений в «Правила» порядке, после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

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

По всем иным вопросам следует руководствоваться статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## **Глава 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ И ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 15. Общие положения об общественных обсуждениях и публичных слушаниях**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства общественные обсуждения и публичные слушания проводятся в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Оренбургской области о градостроительной деятельности, Уставом муниципального образования Белогорский сельсовет, настоящими «Правилами», иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Белогорский сельсовет.

2. Общественные обсуждения и публичные слушания проводятся в отношении проектов:

- генеральных планов;
- правил землепользования и застройки;
- планировки территории,
- межевания территории,
- правил благоустройства территорий,
- предусматривающих внесение изменений в один из указанных утвержденных документов,
- решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства,
- решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

3. Общественные обсуждения и публичные слушания проводятся с целью:

- обсуждения муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки,
- привлечения населения сельского поселения к участию в принятии градостроительных решений,
- предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан,
- соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства,
- учета предложений и замечаний жителей сельского поселения в процессе разработки и принятия градостроительных решений.
- предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости и земельных участков, оказавшихся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

4. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, правил землепользования и застройки, планировки территории, межевания территории, правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются:

- граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты;
- правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства;
- правообладатели помещений, являющихся частью объектов капитального строительства, находящихся на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты.

5. Общественные обсуждения и публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке по инициативе органов местного самоуправления или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц.

6. Материалы для проведения публичных слушаний готовятся заказчиком, а также по запросу комиссии по землепользованию и застройке – администрацией муниципального образования Белогорский сельсовет.

7. Процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

- оповещение о начале общественных обсуждений;
- размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее в настоящей статье - официальный сайт) и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее также - сеть "Интернет"), либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг (далее в настоящей статье - информационные системы) и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;
- проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;
- подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;
- подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

8. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

- оповещение о начале публичных слушаний;
- размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;
- проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;
- проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;
- подготовка и оформление протокола публичных слушаний;
- подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

9. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний дается в следующих формах:

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

10. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний должно содержать:

- информацию о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;
- информацию о порядке и сроках проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;
- информацию о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;
- информацию о порядке, сроке и форме внесения участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

11. Комиссия по землепользованию и застройке обязана провести публичные слушания не позднее, чем через месяц с момента получения обращения от физического, юридического лица (лиц).

12. Общественные обсуждения и публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом Положением о Комиссии.

13. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления.

14. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Иные вопросы о порядке проведения общественных обсуждений и публичных слушаний регламентируются статьями 5.1, 28 и 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации и иными законодательными актами РФ, законами Оренбургской области, правовыми актами МО Беляевский район и муниципального образования Белогорский сельсовет.

## **Статья 16. Общественные обсуждения и публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

3. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса, с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса.

4. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

5. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются:

- граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты,
- правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства,
- граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты,
- правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства,
- правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты,
- правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 Градостроительного кодекса.

6. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на общественных обсуждениях и публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения общественных обсуждений и публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

7. Комиссия подготавливает и направляет главе муниципального образования Белогорский сельсовет (Беяевский район при делегировании полномочий) рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

8. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается главой муниципального образования Белогорский сельсовет (Беяевский район при делегировании полномочий) не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

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



## **Статья 17. Общественные обсуждения и публичные слушания по вопросам планировки территории**

1. Порядок проведения общественных обсуждений и публичных слушаний по рассмотрению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Оренбургской области, настоящими «Правилами» и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами.

2. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным кодексом и настоящими «Правилами» органами местного самоуправления поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

3. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса, с учетом положений статьи 46 Градостроительного кодекса.

4. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

- 1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;
- 2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества;
- 3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

5. Правом обсуждения документации по планировке территории на общественных обсуждениях и публичных слушаниях обладают лица:

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

6. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний.

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом.

В сообщении указывается:

- информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

- дата, время и место проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, телефон лица, ответственного за проведение общественных обсуждений или публичных слушаний;
- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

7. В случаях, когда рассматриваются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящих общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

8. Дата проведения общественных обсуждений или публичных слушаний назначается не ранее десяти дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Общественные обсуждения или публичные слушания должны состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

Общественные обсуждения и публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение общественных обсуждений и публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения общественных обсуждений и публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

9. Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

10. Во время проведения общественного обсуждения или публичного слушания ведется стенограмма и протокол. Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола и стенограммы общественных обсуждений или публичных слушаний

11. Комиссия вправе принять решение о повторном проведении общественных обсуждений или публичных слушаний.

12. По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его главе муниципального образования Белогорский сельсовет (Беяевский район при делегировании полномочий).

13. Глава муниципального образования Белогорский сельсовет (Беяевский район при делегировании полномочий), с учетом рекомендаций Комиссии, не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний, может принять решение:

- об утверждении документации по планировке территории,
- о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии,
- об отклонении документации по планировке территории.

14. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

## **Глава 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

### **Статья 18. Основание и право инициативы внесения изменений в**

#### **Правила**

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления муниципального образования Белогорский сельсовет, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, Оренбургской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;
- поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа местного самоуправления муниципального образования Белогорский сельсовет.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

- а) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- б) органами исполнительной власти Оренбургской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- в) органами местного самоуправления муниципального образования Белогорский сельсовет и (или) муниципального образования Беляевский район Оренбургской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
- г) органами местного самоуправления муниципального образования Белогорский сельсовет и (или) муниципального образования Беляевский район Оренбургской области в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселения;
- д) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и

объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

## **Статья 19. Внесение изменений в Правила**

Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31-33 Градостроительного кодекса РФ.

1. Решение о внесении изменений в «Правила» принимается главой муниципального образования Белогорский сельсовет.

2. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ возможность размещения на территориях поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти Оренбургской области, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования Белогорский сельсовет (Беляевский район при делегировании полномочий) направляют главе поселения требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3. В случае, предусмотренном п. 2 настоящей статьи, глава поселения обеспечивают внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в п. 2 настоящей статьи требования.

4. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случае, предусмотренном п. 2 настоящей статьи, проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе муниципального образования Белогорский сельсовет.

6. Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусматривающий приведение данных «Правил» в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению комиссией не подлежит.

7. Глава муниципального образования Белогорский сельсовет с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные «правила» с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

8. Глава местной администрации после поступления предписания от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в пункте 1.1 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса, обязан принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Предписание может быть обжаловано главой местной администрации в суд.

## **Глава 7. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 20. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности**

1. Органы местного самоуправления поселения осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в соответствии с действующим законодательством после государственной регистрации права собственности на них. Земельными участками, находящимися на территории муниципального образования, государственная собственность на которые не разграничена, до момента государственной регистрации права собственности на них распоряжаются органы местного самоуправления Беляевского муниципального района.

2. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- 1) решения органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- 3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- 4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

3. Порядок предоставления, а также порядок образования, разделения, выделение, объединения и перераспределения земельных участков для строительства и целей, не связанных со строительством, регулируется Земельным кодексом РФ, иными федеральными законами и законодательными актами Оренбургской области.

### **Статья 21. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд**

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется, в соответствии с положениями ст. 49 Земельного Кодекса РФ, в исключительных случаях, связанных с:

- размещением объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- размещением автомобильных дорог местного значения;
- иными обстоятельствами в установленных федеральными законами, законами Оренбургской области случаях.

2. Порядок выкупа земельного участка для муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд, устанавливаются гражданским и земельным законодательством.

### **Статья 22. Резервирование земель для муниципальных нужд**

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного Кодекса, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной,

транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

3. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

4. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определен ст. 70.1 Земельного Кодекса РФ, иными законами РФ и оренбургской области.

### **Статья 23. Установление публичных сервитутов**

1. Сервитут может быть частным или публичным.

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Публичный сервитут в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса РФ устанавливается законом Российской Федерации, Законом Оренбургской области от 16 ноября 2002 года № 317/64-III-ОЗ «О порядке управления земельными ресурсами на территории Оренбургской области», нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального образования Беляевский район в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- а) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- б) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- в) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;
- г) проведения дренажных работ на земельном участке;
- д) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- е) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- ж) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- з) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
- и) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

3. Сервитут может быть срочным или постоянным. Срок установления публичного сервитута в отношении участка, расположенного в границах земель, зарезервированных

для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

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

5. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости".

## **Статья 24. Основные принципы организации застройки на территории муниципального образования**

1. Застройка сельского поселения должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Оренбургской области, схемой территориального планирования Беляевского муниципального района, генеральным планом муниципального образования, настоящими Правилами, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий, а также действующими на территории поселения муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения в области градостроительной деятельности.

2. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии и иные линии градостроительного регулирования, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

3. Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территории поселения обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.

4. Строительство объектов капитального строительства на территории сельского поселения осуществляется на основании разрешения на строительство, проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами.

5. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, безвозмездного срочного пользования, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с земельным, жилищным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности, законодательством об охране окружающей среды и объектов культурного наследия.

6. До начала строительства объектов капитального строительства должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций.

7. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

8. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства, исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами капитального строительства, введенными в эксплуатацию.

9. Объем и качество законченного строительством объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

## **Статья 25. Инженерная подготовка территории**

1. Инженерная подготовка территории муниципального образования осуществляется с целью улучшения её физических характеристик и создания условий для эффективного гражданского и промышленного строительства. Основной задачей инженерной подготовки является защита территории поселения от воздействия неблагоприятных физико-геологических процессов, затопления и подтопления во время паводков и паводков, повышения уровня грунтовых вод, просадки и подвижки грунтов.

2. Мероприятия по инженерной подготовке территории могут предусматриваться во всех видах градостроительной и проектной документации.



## **Статья 26. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Выдача разрешения на строительство регламентируется ст. 51 Градостроительного Кодекса РФ.

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом РФ.

3. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в орган администрации поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства заявление на имя Главы поселения о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагается пакет документов установленный п.7 ст.51 Градостроительного Кодекса РФ.

4. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества;
- 2) строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;
- 3) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;
- 4) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 5) капитального ремонта объектов капитального строительства;
- 6) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным Кодексом, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

5. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию регламентируется ст. 55 Градостроительного Кодекса РФ.

6. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основании заявления застройщика, направляемого в орган администрации поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства на имя Главы поселения. К указанному заявлению прилагается пакет документов установленный п.3 ст.55 Градостроительного Кодекса РФ.

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

## **Статья 27. Строительный контроль и государственный строительный надзор**

1. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и

ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

2. Порядок организации и проведения строительного контроля осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Государственный строительный надзор осуществляется при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства в случаях и в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

## **Статья 28. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.**

1. Государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности - создаваемые и эксплуатируемые в соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса информационные системы, содержащие сведения, документы, материалы о развитии территорий, об их застройке, о существующих и планируемых к размещению объектах капитального строительства и иные необходимые для осуществления градостроительной деятельности сведения.

2. Государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности включают в себя сведения, документы и материалы в текстовой и графической формах.

Картографической основой государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности является картографическая основа Единого государственного реестра недвижимости.

3. Целью ведения государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности является обеспечение органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной деятельности.

4. Органом, уполномоченным на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности является Администрация Беляевского района.

Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

## **Статья 29. Состав документов и материалов, размещаемых в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.**

1. В соответствии со ст. 56 Градостроительного Кодекса РФ Государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности включают в себя:

1) предусмотренные схемами территориального планирования Российской Федерации карты планируемого размещения объектов федерального значения и положения о территориальном планировании применительно к территории субъекта Российской Федерации;

2) предусмотренные схемами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схемами территориального планирования субъектов Российской Федерации карты планируемого размещения объектов регионального значения и

положения о территориальном планировании применительно к территории субъекта Российской Федерации;

3) предусмотренные схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, генеральными планами городских округов карты планируемого размещения соответственно объектов местного значения муниципального района, объектов местного значения поселения, объектов местного значения городского округа, карты функциональных зон, а также положения о территориальном планировании;

4) региональные нормативы градостроительного проектирования;

5) местные нормативы градостроительного проектирования;

6) правила землепользования и застройки;

7) правила благоустройства территории;

8) основную часть проекта планировки территории;

9) основную часть проекта межевания территории;

10) материалы и результаты инженерных изысканий;

11) сведения о создании искусственного земельного участка;

12) сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий и об их характеристиках, в том числе об ограничениях использования земельных участков в границах таких зон;

13) положение об особо охраняемой природной территории, лесохозяйственные регламенты лесничества, расположенного на землях лесного фонда;

14) план наземных и подземных коммуникаций, на котором отображается информация о местоположении существующих и проектируемых сетей инженерно-технического обеспечения, электрических сетей, в том числе на основании данных, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, едином государственном реестре заключений;

15) решения о резервировании земель или решения об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

16) дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках;

17) иные сведения, документы, материалы.

2. Порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, требования к технологиям и программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения автоматизированных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

### **Статья 30. Контроль за использованием объектов недвижимости.**

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

Муниципальный земельный контроль за использованием земельных участков на территории сельского поселения Белогорский сельсовет осуществляется органами местного самоуправления, в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, определенном муниципальными нормативными актами.

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

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

### **Статья 31. Ответственность за нарушение Правил.**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Оренбургской области, муниципальными правовыми актами.

## **РАЗДЕЛ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.**

### **Глава 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ , КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

#### **Статья 32. Карта градостроительного зонирования территории населенных пунктов.**

На карте градостроительного зонирования:

- 1) установлены территориальные зоны
- 2) отображены зоны с особыми условиями использования территории
- 3) могут отображаться основные территории общего пользования (городские леса, парки, скверы, бульвары) и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда (за пределами городской черты), земли водного фонда, другие.

#### **Статья 33. Карта зон с особыми условиями использования территорий населённых пунктов.**

На настоящей карте отображаются санитарно-защитные зоны предприятий:

- 1) определенные проектами санитарно-защитных зон, получившими положительные заключения государственной экологической экспертизы;
- 2) определенные в соответствии с размерами, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

На настоящей карте отображаются водоохранные зоны рек и озер, размеры которых определены статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

На настоящей карте отображаются зоны санитарной охраны источников водоснабжения, размеры которых определены в соответствии санитарным правилам и нормам СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

На настоящей карте отображаются охранные зоны объектов электроснабжения, размеры которых определены в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон")

На настоящей карте отображаются охранные зоны объектов газоснабжения, размеры которых определены в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей".

