

Раздел 1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

1.1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

1.1.1. Общие положения.

Правила землепользования и застройки сельского поселения в редакции 2016 года (далее Правила) приняты в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом сельского поселения, Генеральным планом сельского поселения.

Предметом регулирования Правил являются отношения органов местного самоуправления с неограниченным кругом лиц, возникающие вследствие установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов.

Настоящие Правила действуют на всей территории сельского поселения.

1.1.2. Органы, осуществляющие регулирование землепользования и застройки.

На территории сельского поселения регулирование землепользования и застройки осуществляется администрацией сельского поселения и Комиссией по подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки сельского поселения (далее Комиссия).

1.1.3. Полномочия муниципального образования сельского поселения:

- утверждение Правил;
- внесение изменений в Правила;
- принятие местных нормативов градостроительного проектирования;
- осуществление контроля за исполнением Правил в пределах своей компетенции.

1.1.4. Полномочия администрации сельского поселения:

- принятие решений о подготовке предложений о внесении изменений в Правила;
- принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- принятие решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства;

- осуществление контроля за исполнением Правил в пределах своей компетенции.

1.1.5. Полномочия Комиссии:

- организация и проведение публичных слушаний с целью рассмотрения заявок на внесение изменений в правила, рассмотрения заявок на предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, рассмотрение заявок на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и

реконструкции объектов капитального строительства;

- подготовка предложений главе поселения по итогам публичных слушаний.

1.2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1.2.1. 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 согласований при условии соблюдения требований технических регламентов.

1.2.2. Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства их правообладатели направляют заявление в Комиссию. В случае, если правообладателями земельного участка и объекта капитального строительства являются разные лица, в Комиссию подается их совместное заявление.

1.2.3. 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.

1.2.4. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования.

1.2.5. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих (осуществляющих деятельность) в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием

правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

1.2.6. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

1.2.8. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

1.2.9. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и не может быть более одного месяца.

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

1.2.11. На основании вышеуказанных рекомендаций глава местной администрации 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 муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

1.2.12. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

1.2.13. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения 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 публичных слушаний.

1.3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

1.3.1. Содержание и порядок разработки и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами городского поселения. Планировка территории сельского поселения осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

- проектов планировки территории (без проектов межевания в их составе);
- проектов планировки территории с проектами межевания в составе документации по планировке территории;
- проектов планировки территории с проектом межевания территории с включенными в него градостроительными планами земельных участков;
- проектов межевания территории;
- проектов межевания территории, содержащих градостроительные планы земельных участков;
- градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ).

Решения о разработке различных видов документации по планировке территории сельского поселения принимаются (за исключением случаев, предусмотренных законодательством) администрацией сельского поселения с учетом требований градостроительного регламента, характеристик планируемого развития конкретной территории.

1.3.2. Назначение и виды документации по планировке территории подготавливаемой администрацией сельского поселения.

Подготовка документации по планировке территории сельского поселения органами

местного самоуправления осуществляется в целях:

- выделения и документального описания параметров (площади, границ), элементов планировочной структуры (планировочных кварталов), а также планируемых для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;
- установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства федерального и регионального значения, а также объекты капитального строительства местного значения, находящиеся в муниципальной собственности;
- установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (дорог, улиц, проездов, линий связи, объектов инженерной инфраструктуры, проходов к водным объектам общего пользования и их береговым полосам);
- установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков, занятых, в том числе, защитными полосами древесно-кустарниковой растительности, водными объектами и лесами.

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

1.3.4. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой сельского поселения по собственной инициативе, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения в сети "Интернет".

1.3.5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации сельского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

1.3.6. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

1.3.7. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

1.3.8. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

1.3.9. Орган местного самоуправления направляет главе администрации поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

1.3.10. Глава местной администрации поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

1.3.11. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования.

1.3.12. Назначение и содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

1.3.13. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, установленной уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в соответствии с действующим федеральным законодательством.

1.3.14. Состав градостроительных планов земельных участков установлен статьей 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.3.15. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- подготовки документации архитектурно-строительного проектирования объекта капитального строительства, кроме линейных объектов (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) в составе пакета исходно-разрешительной документации;

- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

1.4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1.4.1. Глава сельского поселения при получении от органа местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

1.4.2. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся Комиссией в порядке, определенном уставом сельского поселения. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

1.4.3. После завершения публичных слушаний Комиссия с учетом их результатов обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе администрации сельского поселения.

1.4.4. Глава администрации сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта Правил, должен принять решение о направлении указанного проекта в Сельскую Думу сельского поселения или об отклонении правил землепользования и застройки, и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

1.4.5. Сельская Дума сельского поселения по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил землепользования и застройки главе администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

1.4.6. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения в сети «Интернет».

1.4.7. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

1.4.8. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам

территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

1.5. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки

1.5.1. Основаниями для рассмотрения главой администрации сельского поселения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения (проекту генерального плана), схеме территориального планирования муниципального района, возникающее в результате внесения в такие генеральный план или схему изменений.;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменений градостроительных регламентов.

1.5.2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- Правительством Калужской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- Администрацией муниципального района «Ферзиковский район» в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
- 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;
- Сельской Думой сельского поселения или главой муниципального образования сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения.

1.5.3 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 администрации сельского поселения.

1.5.4. Глава администрации сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

1.6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

1.6.1. Правовой режим временных объектов на территории сельского поселения. Виды временных объектов:

а) временные объекты, используемые для предпринимательской и иной приносящей доход деятельности, в том числе объекты торговли, объекты мелкорозничной торговли, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания, объекты по обслуживанию легкового автомобильного транспорта (киоски, навесы, лотки, кафе, парковки);

б) временные объекты, предназначенные для решения вопросов местного значения, в том числе мусоросборники, площадки для мусоросборников, остановочные комплексы;

в) временные объекты, используемые гражданами для ведения личного подсобного хозяйства, эксплуатации жилого дома, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, погреба, гаражи, если такие объекты не используются для осуществления предпринимательской деятельности;

г) временные объекты, используемые для строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства и размещаемые на специально предоставленных земельных участках на срок осуществления строительства (реконструкции, капитального ремонта);

д) иные временные объекты, виды которых могут определяться нормативным правовым актом городского поселения.

1.6.2. Установка временных объектов осуществляется в порядке, установленном законодательством, с соблюдением санитарно-эпидемиологических правил и норм, норм и правил пожарной безопасности, строительных норм и правил, требований технических регламентов.

1.6.3. По истечении срока законного владения и (или) пользования земельным участком, на котором располагается временный объект, либо при возникновении иных оснований,

предусмотренных действующим законодательством и муниципальными нормативными правовыми актами, временный объект подлежит сносу (демонтажу) или переносу за счет его собственника либо иного лица, по инициативе которого был установлен временный объект, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и настоящими Правилами.

1.6.4. Порядок подготовки и оформления документов для установки и эксплуатации временных объектов, а также случаи и порядок сноса (демонтажа) и переноса временных объектов на территории сельского поселения, в том числе установленных в нарушение настоящих Правил, устанавливаются муниципальными нормативными правовыми актами. Особенности правового режима отдельных видов временных объектов могут устанавливаться муниципальными нормативными правовыми актами.

1.6.5. Правовой режим временных объектов на территории сельского поселения определяется совокупностью следующих требований к их характеристикам:

а) требования к параметрам и конструктивным характеристикам временных объектов;

б) требования к архитектурному стилю, цветовому оформлению и материалам отделки фасадов временных объектов;

в) требования к размещению временных объектов;

г) требования к целевому (функциональному) назначению и требования к эксплуатации временных объектов;

д) иные требования, установленные муниципальными нормативными правовыми актами.

1.6.7. На территории сельского поселения не допускается установка и эксплуатация временных объектов, характеристики которых не соответствуют установленным требованиям, если иное не предусмотрено действующим законодательством и настоящими Правилами.

1.7. Строительство и размещение строений и сооружений для животноводства на территории населенных пунктов.

1.7.1. На территории сельских населенных пунктах на приусадебных земельных участках на землях, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского или фермерского хозяйства разрешается строительство вспомогательных строений и сооружений для содержания домашних животных и птиц в количестве не превышающим установленным настоящей статьей.

1.7.2. Размещение пасек и отдельных ульев в жилых зонах запрещается. Разрешается устройство пасек и ульев на территории населенных пунктов на расстоянии не менее 100 метров

от ближайшего расположенного жилого дома. Пасеки должны быть огорожены плотными живыми изгородями из древесных и кустарниковых культур или сплошным деревянным забором высотой не менее 2 м. и в соответствии с требованиями "Инструкции по содержанию пчелиных семей и организации пчеловодства в населенных пунктах и дачных участках" утв. Департаментом животноводства и племенного дела Минсельхоза РФ 17.06.2002 года.

1.7.3. Сарай для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома — не менее 15 м. Разрешается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы) к усадебному или сблокированному дому при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями. При этом, помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в жилой дом. Возможна организация внутренней связи хозяйственной постройки и жилого дома при соблюдении санитарно-гигиенических требований.

1.7.4. Максимальное предельное количество голов домашних животных, разрешаемых содержать на территории одного домовладения равно:

№	Наименование	Предельное количество (ед.)
1	Коровы	3
2	Лошади	3
3	Ослы	3
4	Свиньи	10
5	Кролики	20
6	Козы, овцы	10
7	Куры	30
8	Гуси	10
9	Утки	15
10	Индюки	5

1.7.5. Содержание диких животных (волков, лосей, лисиц и др.) на территории приусадебных участков домовладений на территории населенных пунктов запрещено.

1.7.6. Разведение и содержание домашних и диких животных и птиц в количестве большем, чем указанных в пункте 1.7.4. настоящей статьи, разрешается на территории зон сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства с установлением санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц.

1.8. Ответственность за нарушение Правил

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

1.8.2. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, субъекта Российской Федерации.

1.9. Иные показатели.

Иные вопросы землепользования и застройки на территории поселения регулируются законодательством Российской Федерации области, правовыми актами поселения.

