

**Общество с ограниченной ответственностью
«ПРОГРЕСС»**

Арх.№ _____

**Заказчик: Администрация городского поселения «Рабочий
поселок Чегдомын» Верхнебуреинского
муниципального района Хабаровского края.**

**НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ АКТ
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА
ЦЭС, РАСПОЛОЖЕННОГО НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
«РАБОЧИЙ ПОСЕЛОК ЧЕГДОМЫН»
ВЕРХНЕБУРЕИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ХАБАРОВСКОГО
КРАЯ.**

**Директор
ООО «Прогресс»**



А.И.Ярмолинский

**г.Хабаровск
2013 г.**

ОГЛАВЛЕНИЕ

Часть I	ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	-
Вводная часть		7
Глава 1.1	Общие положения.....	7
Статья 1.	Основные понятия.....	7
Статья 2.	Основания введения, назначение и состав Правил.....	17
Статья 3.	Градостроительные регламенты и их применение.....	19
Статья 4.	Открытость и доступность информации о землепользовании и застройки.....	23
Статья 5.	Действие Правил по отношению к генеральному плану поселка ЦЭС и документации по планировке территории.....	23
Статья 6.	Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	24
Статья 7.	Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.....	25
Статья 8.	Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку.....	26
Статья 9.	Комиссия по землепользованию и застройке	26
Статья 10.	Полномочия органов местного самоуправления городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», регулирующих землепользование и застройку в части подготовки и применения настоящих Правил.....	28
Глава 1.2	Планировка территории.....	31

Статья 11.	Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков.....	31
Статья 12.	Градостроительные планы земельных участков.....	33
Глава 1.3	Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства. Изъятие и резервирование земельных участков для муниципальных нужд. Установление публичных сервитутов.....	35
Статья 13.	Принципы градостроительной подготовки территории и формирования земельных участков.....	35
Статья 14.	Основные нормы, регулирующие действия по формированию и предоставлению земельных участков.....	38
Статья 15.	Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства.....	40
Статья 16.	Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд.....	42
Статья 17.	Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд.....	43
Статья 18.	Резервирование земельных участков для муниципальных нужд городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».....	43
Статья 19.	Условия установления публичных сервитутов.....	45
Глава 1.4	Строительные изменения объектов капитального строительства.....	48
Статья 20	Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства.....	49
Статья 21	Подготовка проектной документации.....	50
Статья 22	Выдача разрешений на строительство.....	53
Статья 23	Строительство, реконструкция, капитальный ремонт.....	56

Статья 24	Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....	58
Глава 1.5	Публичные слушания	60
Статья 25	Общие положения.....	60
Статья 26	Особенности организации и проведения публичных слушаний по проекту генерального плана и проекту внесения изменений в него.....	66
Статья 27	Особенности организации и проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки и проекту внесения изменений в них.....	67
Статья 28	Особенности организации и проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и межевания территории.....	68
Статья 29	Особенности организации и проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	69
Статья 30	Особенности организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	71
Глава 1.6	Заключительные положения.....	73
Статья 31	Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.....	73
Статья 32	Ответственность за нарушение настоящих Правил.....	75
Часть II	КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА ЦЭС	76
Глава 2.1	Карта градостроительного зонирования территории поселка ЦЭС...	76
Статья 33	Карта градостроительного зонирования территории поселка ЦЭС ...	76

Статья 34	Описание границ территориальных зон	77
Глава 2.2.	Карта границ зон с особыми условиями использования территорий.....	77
Статья 35	Карта границ зон с особыми условиями использования территорий.....	77
Часть III	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	78
Глава 3.1.	Градостроительные регламенты в части видов и парам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующих территориальных зон.....	78
Статья 36	Общие положения о территориальных зонах поселка ЦЭС.....	78
Статья 37	Перечень видов основного функционального использования территориальных зон поселка ЦЭС.....	79
Статья 38	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам поселка ЦЭС	81
Таблица №1	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам.....	81
Статья 39	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории поселка ЦЭС.....	89
Таблица №2	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории поселка ЦЭС.....	89
Глава 3.2.	Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям.....	90

Статья 40	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям.....	90
Статья 41	Описания ограничений градостроительных изменений на территории зон охраны водоемов.....	92
Статья 42	Ограничения градостроительных изменений на территории зон санитарной охраны водозаборов.....	94

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Вводная часть

Правила землепользования и застройки (далее по тексту Правила) территории поселка ЦЭС городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» Верхнебуриинского муниципального района Хабаровского края – документ градостроительного зонирования, принятый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Уставом городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», генеральным планом поселка ЦЭС, а также с учетом положений и иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития поселка ЦЭС, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, и устанавливает территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений. Правила землепользования и застройки территории поселка ЦЭС разработаны на основании и с учетом положений Правил землепользования и застройки городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» Верхнебуриинского муниципального района Хабаровского края

Глава 1.1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Понятия, используемые в Правилах, применяются в следующем значении:

акт приемки – документ, подготовленный по завершении строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора, и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельным участком по договору аренды;

блокированный жилой дом – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования их в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативно-правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

владелец земельного участка — физическое или юридическое лицо, обладающее одним из видов прав на земельный участок — правом собственности, правом аренды, правом бессрочного пользования или правом пожизненного наследуемого владения;

водоохранная зона – территория, примыкающая к акваториям рек, озёр, водохранилищ и другим поверхностным водным объектам, для которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности, в соответствии с действующим законодательством, в целях предотвращения, загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного мира;

временные здания и сооружения – объекты, размещаемые на определенный срок, по истечении которого, подлежащие демонтажу, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка (автомоечный комплекс, размещаемый до реконструкции дороги и др.);

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

вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при этом, такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, и осуществляются только совместно с ними;

высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей отметки плоской крыши здания или до наивысшей отметки конька скатной крыши здания, наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

государственный строительный надзор – надзор, осуществляемый при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также при их капитальном ремонте, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации либо проектная документация таких объектов капитального строительства является типовой проектной документацией или ее модификацией;

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

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

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

градостроительное заключение – информационный документ органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, содержащий сведения о документации территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, резервировании земельных участков для муниципальных нужд, устанавливающий перечень обязательных согласований, необходимых для принятия решения о возможности функционального использования объектов недвижимости (земельных участков, объектов капитального строительства), предоставлении в собственность земельных участков;

градостроительное зонирование – зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

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

градостроительная подготовка ранее сформированного и предоставленного (приобретенного) земельного участка для обеспечения реконструкции объекта капитального строительства на этом земельном участке (градостроительная подготовка реконструкции объекта) – осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка при наличии кадастрового плана земельного участка подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основания для подготовки проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства – в случаях когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований действующего законодательства;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации и утверждаемый в составе документации по планировке территории либо в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

градостроительный регламент – устанавливаемый настоящими Правилами правовой режим земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны и определяющий виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных проектами водоохранных, санитарно-защитных зон, проектом зон охраны памятников и иными зонами с особыми условиями использования территорий;

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

застройщик – физическое, юридическое лицо или предприниматель, являющийся правообладателем земельного участка и обеспечивающий на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

зеленые насаждения общего пользования – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских лесов, садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения городских улиц);

зеленые насаждения ограниченного пользования – зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования (в том числе, парки специализированные, озеленение учреждений народного образования, иных учреждений);

зеленые насаждения внутриквартального озеленения – все виды зеленых насаждений, находящиеся в границах красных линий кварталов, кроме зеленых насаждений, относящихся к другим видам;

земельные участки как объекты градостроительной деятельности – часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном действующим земельным законодательством порядке, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, либо которая предназначена для размещения указанных объектов;

землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

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

зоны санитарной охраны – территории с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, регулируемые Санитарными правилами и нормами, границы которых установлены и описаны в составе градостроительных регламентов в соответствии с действующим законодательством;

зоны с особыми условиями использования территорий – территории общего пользования, занятые зелеными насаждениями, охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения и водопроводных сооружений, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

изменение недвижимости — изменение вида (видов) использования земельного участка, или строения, или сооружения на нем, строительство новых, реконструкция, иные действия при подготовке и осуществлении строительства, изменение размеров земельного участка;

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

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

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

капитальный ремонт объектов капитального строительства (далее капитальный ремонт) – комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства и направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства этих объектов и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. Если при проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, то необходимо оформление градостроительного плана земельного участка и получение разрешения на его осуществление;

карта градостроительного зонирования – карта в составе Правил землепользования и застройки, на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также границы зон с особыми условиями использования территорий;

комиссия по землепользованию и застройке (далее также – Комиссия) – постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при главе Администрации, создаваемый в соответствии с федеральным законодательством, с целью организации подготовки Правил землепользования и застройки, внесения в них изменений, подготовки проведения публичных слушаний и иным вопросам применения Правил;

Кондоминиум — единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) — частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности;

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

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

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

красные линии (далее также основные красные линии) – линии, которые устанавливаются посредством разработки проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные и другие объекты и территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-

технического обеспечения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и иные подобные сооружения и объекты капитального строительства;

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

линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

межевание — комплекс градостроительных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости;

минимальные площадь и размеры земельных участков — показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, которые выделяются на карте правового зонирования;

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

недвижимость — земельные участки и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья;

объект капитального строительства – существующее здание, строение, сооружение, а также объект, строительство которого не завершено (далее – объект незавершенного строительства), перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, за исключением временных строений и сооружений (киосков, навесов и других подобных построек);

объекты некапитального строительства – временные постройки, киоски, навесы и другие подобные объекты, возводимые на территориях общего пользования для обслуживания населения;

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без получения дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

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

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

площадь земельного участка – площадь территории горизонтальной проекции земельного участка;

подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

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

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

прибрежная защитная полоса – часть \square ооохраной зоны водоема, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

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

проектная документация – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным законодательством, техническими регламентами (до их ввода в действие – строительными нормами и правилами) содержащая текстовые и графические материалы, определяющая основные положения и характеристики территории при разработке документации по территориальному планированию, планировке территории; архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

проект планировки территории – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

проект планировки территории квартала (микрорайона, планировочно обособленной части квартала) – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории квартала (микрорайона, планировочно обособленной части квартала) путем достижения нормируемых показателей застройки соответствующей территории и выделения внутриквартальных территорий общего пользования и основных линий градостроительного регулирования;

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

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

процент застройки участка — выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая часть площади земельного участка может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

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

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – документ, выдаваемый заявителю за подписью Главы администрации, оформленный в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателю земельного участка право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

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

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости – использование недвижимости (земельных участков и объектов капитального строительства) в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на

использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными действующим законодательством а также публичными сервитутами;

реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

санитарно-защитная зона – специальная территория вокруг объектов и производств, являющихся источником негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливаемая с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормами. По функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающий уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме;

санитарные разрывы – расстояние от источника химического, биологического и (или) физического воздействия до значений гигиенических нормативов. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений;

собственники земельных участков – лица, обладающие правом владения, пользования и распоряжения земельным участком;

строительный контроль – проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, выполняемая лицом, осуществляющим строительство;

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

строительные изменения объектов капитального строительства – изменения, осуществляемые применительно к объектам капитального строительства путем нового строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса строений, выполнения земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

территориальные зоны – зоны, для которых настоящими Правилами землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования – не подлежащие приватизации территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, территории объектов культурного наследия и т.д.), границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

территория объекта культурного наследия – исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определенном действующим законодательством, на котором расположен объект (вновь выявленный объект) культурного наследия. На такой земельный участок градостроительные регламенты не устанавливаются, а следовательно требования градостроительного регламента установленные для территориальной зоны в границах которой такой участок расположен на него не распространяются;

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

условно разрешенные виды использования – виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

частный сервитут – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (земельным участком, объектом капитального строительства), устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

элемент планировочной структуры – квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии, либо подлежащие определению красные линии (в случаях отсутствия документации по планировке территории, а также район, как совокупность кварталов, микрорайонов);

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

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила землепользования и застройки поселка ЦЭС в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании, для создания устойчивого развития поселка, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;

подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершаемых строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

- 1) создание условий для реализации планов и программ развития муниципального образования, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории поселка ЦЭС;
- 3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства;
- 4) создания благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами;
- 5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития территории поселка, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний, в случаях, установленных законодательством о градостроительной деятельности;

б) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;
- установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;
- проведению публичных слушаний по вопросам застройки и землепользования
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, об установлении публичных сервитутов;
- согласованию проектной документации;
- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;
- контролю за использованием земельных участков, строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (до их вступления в силу в установленном порядке – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятым в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

– иными нормативными правовыми актами городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие правила состоят из вводной, I, II, III частей.

Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования.

Часть II. Карта градостроительного зонирования

Часть III. Градостроительные регламенты.

6. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулируемыми и контролирующими градостроительную деятельность на территории поселка ЦЭС.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по застройке и землепользованию принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

– в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме использования, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством об охране объектов культурного наследия;

– в границах территорий общего пользования;

– занятые линейными объектами, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами на основании их индивидуального целевого назначения;

– предоставленные для добычи полезных ископаемых, решение об использовании которых принимаются уполномоченными органами в соответствии с законодательством о недрах.

3. Порядок использования земель поселка ЦЭС определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на Картах:

1) территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования поселка ЦЭС (статья 33 настоящих Правил), где отображаются границы и кодовые обозначения зон;

2) зоны с особыми условиями использования территории (статья 35 настоящих Правил):

Для каждой из территориальных зон настоящими Правилами установлен Градостроительный регламент (Часть III Правил) по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, для зон с особыми условиями использования территории приписаны дополнительные градостроительные регламенты, определяющие действия разрешаемые и (или) запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения

безопасности населения. К земельным участкам, иным объектам недвижимости расположенным в двух или более зонах, выделенных на Карте границ зон с особыми условиями использования территории, применяются все градостроительные регламенты, приписанные к этим зонам.

При этом границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик земельных участков и объектов капитального строительства, а также требований об учете прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

4. При этом границы территориальных зон устанавливаются в увязке с территориальными объектами, имеющими однозначную картографическую проекцию. Указанные границы устанавливаются по:

- центральным разделительным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, (например, границы территориальных зон, установленных на вновь осваиваемых территориях) определены по условным линиям в увязке с границами функциональных зон генерального плана, границами зон с особыми условиями использования территории, иными границами, отображенными на топографической основе, используемыми для разработки карты градостроительного зонирования.

5. Перечни зон с особыми условиями использования территорий, отображение их границ на карте градостроительного зонирования и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на их территории, указаны в соответствии с нормативными правовыми актами и иной нормативно-технической документацией Российской Федерации

6. На карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 43 настоящих Правил) отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

7. На картах зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статьи 38 настоящих Правил) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статьях 39-41 настоящих Правил.

8. К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам Главой 2.1 настоящих Правил, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 40-45 настоящих Правил.

9. Для каждого земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного на территории поселка ЦЭС, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия (в случаях, когда земельный участок или объект капитального строительства расположен в зоне охраны объектов культурного наследия);
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (в случаях, когда земельный участок или объект капитального строительства расположен в зонах действия соответствующих ограничений);
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

10. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения требований технических регламентов (вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого в том числе, с применением процедуры публичных слушаний;

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

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках статьи 28 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

11. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Порядок действий по реализации приведенного выше права устанавливается законодательством, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям когда:

– при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования если затрагиваются конструктивные или иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этом случае необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемого в порядке, установленном статьей 25 настоящих Правил, (за исключением случаев, изложенных в п.2 статьи 24 настоящих Правил, иных случаев, установленных действующим законодательством);

– при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования если не затрагиваются конструктивные или иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этом случае собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, который в порядке, установленном нормативным правовым актом главы городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» предоставляет градостроительное заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований.

– собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на разрешенное использование по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, установленные главой 1.5. настоящих Правил.

12. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков
- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
- максимальный процент застройки участка;
- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно к площади земельного участка);
- иные параметры.

Сочетание указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

13. Инженерно-технические объекты, сооружения, коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными при условии соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

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, а также должностных лиц, органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Органы местного самоуправления городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» обеспечивают возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил в средствах массовой информации;
- размещения настоящих Правил на официальном сайте Верхнебуриинского муниципального района в сети «Интернет»;
- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в них текстовых и картографических материалов в администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» – предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил (градостроительных заключений), а также необходимых копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры.

Статья 5. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселка ЦЭС, документации по планировке территории.

1. Принятие генерального плана поселка ЦЭС, внесение изменений в генеральный план поселка ЦЭС, (его корректировка), утверждение документов территориального планирования Российской Федерации, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную главой городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» документацию по планировке территории, утверждение главой городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, внесения изменений в такие документы, такую документацию.

2. После введения в действие настоящих Правил уполномоченные органы местного самоуправления по представлению заключений органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, Комиссии по землепользованию и застройке вправе принимать решения:

- о подготовке предложений о подготовке, внесении изменений в генеральный план с учетом настоящих Правил;

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
- о подготовке документации по 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 разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, состава и значений показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства к соответствующим территориальным зонам.

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам, до введения в действие настоящих Правил являются действительными.
3. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в части видов функционального использования, установленных градостроительным регламентом, в случаях, когда эти объекты:
 - 1) расположены в пределах красных линий, установленных утвержденными проектами планировки для прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций;
 - 2) имеют вид (виды) использования, который(е) не поименован(ы) как разрешенный для соответствующей территориальной зоны в статье 38 настоящих Правил;
 - 3) имеют вид (виды) использования, который(е) поименован(ы) как разрешенный для соответствующих зон в статье 38 настоящих Правил, но расположен в санитарно-защитных или водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии с главой 3.2 настоящих Правил;
 - 4) имеют параметры меньше или больше значений, установленных статьей 39 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.
4. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, определенного частью 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 7 настоящих Правил.
5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством, нормативными правовыми актами городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

Статья 7. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, указанные в части 3 статьи 6 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения в них изменений, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством и настоящими Правилами.

Исключения составляют несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения несоответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в части 3 статьи 6 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности: экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Указанные в пункте 4 части 3 статьи 6 настоящих Правил объекты капитального строительства, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия таких объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основании разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Изменение несоответствующего вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, установленного градостроительным регламентом в составе настоящих Правил, на иной запрещенный вид функционального использования не допускается.

Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку

1. В соответствии с действующим законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в их развитие иные нормативные правовые акты городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» регулируют действия физических и юридических лиц, предпринимателей, которые:

– участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции существующих объектов капитального строительства;

– обращаются в органы местного самоуправления с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции существующих объектов капитального строительства и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных и муниципальных земель;

– являясь правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют строительство, реконструкцию и иные изменения объектов капитального строительства;

– являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов в целях создания кондоминиумов;

– осуществляют иные не запрещенные действующим законодательством действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в пункте 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены:– возведение временных строений (с ограниченным сроком использования) на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;

– переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного бессрочного пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

– иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных интересов или частных намерений по землепользованию и застройке.

3. Лица, осуществляющие в городском поселении «Рабочий поселок Чегдомын» застройку и землепользование от имени государственных органов, подчиняются законодательству и настоящим Правилам в части соблюдения градостроительных регламентов.

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» (далее Комиссия) является постоянно действующим, консультативным, коллегиальным совещательным органом при главе городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», формируется для реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления главы городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными актами, утверждаемыми главой городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

2. Комиссия реализует следующие полномочия:

- обеспечивает рассмотрение проектов предложений по внесению изменений в настоящие Правила, подготавливаемых по инициативе органов местного самоуправления, на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;
- подготавливает главе администрации заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров, в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений администрации, касающиеся землепользования и застройки;
- организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
- осуществляет направление сообщений о проведении публичных слушаний лицам, определенным ст.ст. 39,40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- осуществляет иные полномочия, возложенные на нее решением главы городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

3. Персональный состав Комиссии утверждается распоряжением главы городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

Председателем Комиссии назначается уполномоченный заместитель главы городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», курирующий вопросы строительства.

Заместителем председателя Комиссии назначается начальник отдела архитектуры и градостроительства администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» – главный архитектор города.

По должности в состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын»

- органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности;
- органа администрации, уполномоченного в области земельно-имущественных отношений;
- органа администрации, уполномоченного в области экономических отношений;
- органы Роспотребнадзора.

В состав Комиссии могут также включаться представители государственных органов контроля и надзора, депутаты Совета депутатов городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

Общая численность Комиссии определяется постановлением главы городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», но не может быть более 21 человека.

4. 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.

При наличии информации о прямой или косвенной финансовой заинтересованности члена Комиссии по конкретному вопросу, о родственных отношениях члена Комиссии заявителем по конкретному вопросу, такой член Комиссии решением Комиссии должен быть освобожден от участия в голосовании по соответствующему вопросу.

5. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя.

Секретарем Комиссии является специалист отдела архитектуры и градостроительства городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» и не входит в ее состав.

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

Решения Комиссии вступают в силу с момента подписания протокола и являются основанием для осуществления соответствующих действий всеми структурными подразделениями администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

Протоколы всех заседаний и копии материалов хранятся в архиве администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», регулирующих землепользование и застройку в части подготовки и применения настоящих Правил

1. Органами местного самоуправления, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения Правил поселка ЦЭС, являются: администрация Верхнебуриинского муниципального района, Совет депутатов городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», администрация городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

2. Администрация Верхнебуриинского муниципального района:

– принимает решение по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в пределах своих полномочий;

- готовит проекты правовых актов о предоставлении земельных участков;

- выступает арендодателем земельных участков;

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

- заключает договоры безвозмездного срочного пользования земельными участками, соглашения об ограниченном пользовании земельными участками и согласовывает решения уполномоченных органов городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» о резервировании земель для государственных нужд и утверждении проектов границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, и иные предусмотренные законодательством Российской Федерации документы на земельные участки;

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

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

- издает в пределах своей компетенции правовые акты по вопросам формирования, учета и управления земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;

- осуществляет формирование, сбор, обработку, хранение и представление органам государственной власти и местного самоуправления сведений, необходимых для управления земельными участками;
- осуществляет в пределах своих полномочий взаимодействие с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти по ведению государственного кадастра недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

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

3. Совет депутатов городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын»:

- утверждает Правила землепользования и застройки поселка ЦЭС, изменения (дополнения) к ним;

- принимает решения о резервировании;

- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Уставом городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» и нормативными правовыми актами городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

4. Администрация городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» осуществляет свои полномочия по вопросам регулирования землепользования и застройки на территории городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» в соответствии с законодательством Российской Федерации, и нормативными правовыми актами городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

5. Глава городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» по вопросам подготовки и применения Правил землепользования и застройки:

- принимает решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки поселка ЦЭС и о проектах внесения в них изменений и обеспечивает опубликование указанных решений в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- утверждает персональный состав и порядок деятельности Комиссии по землепользованию и застройке городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» при подготовке проекта Правил землепользования и застройки поселка ЦЭС;

- принимает решения о проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки поселка ЦЭС и по проектам внесения в них изменений;

- принимает решения о направлении проекта Правил землепользования и застройки поселка ЦЭС и проектов внесения в них изменений в Совет депутатов городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» или об их отклонении;

- по результатам публичных слушаний принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

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

- принимает решения о подготовке документации по планировке территории в случаях, перечисленных в части 3 статьи 11 Главы 2 настоящих Правил;

- утверждает проекты планировки территории и проекты межевания, градостроительные планы земельных участков на территории городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын»;
- принимает решения о возможности размещения объектов строительства на территории городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» необходимых для муниципальных нужд;
- принимает решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, и нормативными правовыми актами городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

6. Уполномоченным органом администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» по вопросам регулирования землепользования и застройки в части подготовки и исполнения настоящих Правил (в пределах своей компетенции) является отдел архитектуры и градостроительства администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

Отдел архитектуры и градостроительства администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» по вопросам подготовки и исполнения Правил:

- осуществляет подготовку для главы городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», Совета депутатов городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», Комиссии ежегодных докладов о реализации и применении Правил, включая анализ и предложения по их совершенствованию путем внесения соответствующих изменений и дополнений в Правила;
- осуществляет проверку проекта Правил и проектов внесения в них изменений на соответствие требованиям действующего градостроительного законодательства, схемам территориального планирования Российской Федерации, генеральному плану городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», планировочной документации, техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании», Градостроительному кодексу Российской Федерации);
- выступает с предложениями о направлении подготовленного проекта Правил и проектов внесения в них изменений главе городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» для принятия решения о проведении публичных слушаний по ним или об их отклонении, либо направлении на доработку;
- предоставляет по запросам Совета депутатов городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» заключения по обоснованию возможности принятия решений, материалы и иную информацию, необходимые для проведения публичных слушаний,
- осуществляет подготовку проектов решений Совета депутатов городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» по вопросам публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности;
- по поручению администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» осуществляет оценку наличия свободных земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства объектов капитального строительства;
- выполняет поручение администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» о подготовке документации по планировке территории;
- осуществляет, в части своей компетенции, проверку проектной документации по планировке территории на соответствие требованиям документам территориального планирования Российской Федерации, генерального плана, требованиям технических регламентов, настоящим Правилам;

- по результатам публичных слушаний направляет подготовленную документацию по планировке территории главе городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» на утверждение или отклоняет ее для доработки;
- осуществляет подготовку на основании заявлений физических или юридических лиц, в соответствии с решениями Комиссии и документацией по планировке территории, градостроительных планов земельных участков;
- осуществляет сбор технических условий для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в случаях, предусмотренных действующим законодательством;
- предоставляет по запросам Комиссии заключения, по вопросам, выносимым в соответствии с настоящими Правилами, на ее рассмотрение;
- осуществляет ведение карты градостроительного зонирования, внесения в нее утвержденных в установленном порядке изменений;
- предоставляет заинтересованным лицам (заявителям) информацию о землепользовании и застройке, содержащуюся в настоящих Правилах, утвержденной документации по планировке территории, в пределах своей компетенции;
- согласовывает проектную документацию на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства в части ее соответствия настоящим Правилам;
- осуществляет контроль за производством инженерно-геологических и инженерно-геодезических изысканий, от выдачи разрешения до получения отчетов по инженерным изысканиям и исполнительных съемок, в том числе в электронном виде, для формирования единого фонда инженерных изысканий на территории городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын»;
- выполняет иные обязанности в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, и нормативными правовыми актами городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

7. Муниципальные учреждения, специализированные организации взаимодействуют с органами местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном действующими законодательством, на основании актов органов местного самоуправления, а также актов должностных лиц органов местного самоуправления либо соответствующих договоров.

8. Иные органы администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» участвуют по вопросам применения настоящих Правил на основании положений об этих органах. Указанные органы в рамках своей компетенции представляют по запросу Комиссии заключения, материалы и информацию, необходимую для проведения публичных слушаний в порядке, установленном главой 1.5 настоящих Правил.

Глава 1.2. Планировка территории

Статья 11. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков

1. Содержание и порядок разработки и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

2. Планировка территории 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 проектов планировки территории;
- проектов межевания территории без разработки проектов планировки территории, при условии необходимости выполнения такого проекта в границах планировочного элемента, утвержденных в установленном порядке;
- градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ) (может осуществляться в составе проектов межевания).

3. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории принимаются администрацией городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» с учетом требований градостроительного регламента, характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проектов планировки территории без проектов межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы элементов планировочной структуры, в том числе для предоставления земельных участков, выделенных в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры, для комплексного освоения в целях жилищного и иных видов строительства;

б) границы территорий общего пользования и земельных участков линейных объектов без определения границ иных земельных участков кроме территорий для государственных и муниципальных нужд;

2) проектов планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории, которые разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 настоящей части, а также помимо подготовки градостроительных планов вновь образуемых, изменяемых земельных участков, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, не входящих в границы территорий общего пользования;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе для государственных или муниципальных нужд;

3) проектов межевания территории с градостроительными планами земельных участков в их составе, которые разрабатываются в пределах красных линий, определяющих границы элементов планировочной структуры (ранее установленных проектами планировки), территории, не разделенной на земельные участки, либо разделение которой на земельные участки не завершено, либо требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

4. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы вне состава проектов межевания территории подготавливаются применительно к ранее сформированным и прошедшим государственной кадастровый учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство новых объектов капитального строительства либо реконструкцию существующих объектов капитального строительства и должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им на основании заявления градостроительными планами земельных участков.

В указанных случаях планировка территории не осуществляется, а градостроительные планы земельных участков подготавливаются с использованием кадастровых выписок о земельных участках.

5. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования от иных территорий и обозначающие элементы планировочной структуры;

б) линии регулирования застройки, если параметры их расположения не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

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

г) границы иных зон с особыми условиями использования территории;

д) границы земель, планируемых к резервированию, либо земельных участков, планируемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки, включая земельные участки многоквартирных домов;

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

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

7. Документация по планировке территории, посредством которой производится формирование границ земельных участков, является основанием для установления границ земельных участков, в соответствии с земельным законодательством.

Статья 12. Градостроительные планы земельных участков

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

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

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания территории – главой городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» в случаях, когда посредством документации по планировке территории впервые устанавливаются границы земельных участков, выделяемых их состава государственных или муниципальных земель для их последующего формирования в целях предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, а также приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки;

2) в качестве самостоятельного документа – главой городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» (в случаях подачи заявлений правообладателями земельных участков, которые планируют реконструкцию, капитальный ремонт принадлежащих им зданий, строений, сооружений, их снос и строительство новых объектов на месте снесенных, и располагаемых в границах земельных участков, применительно к которым имеются ранее предоставленные кадастровые планы, но отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков перестали соответствовать настоящим Правилам ввиду внесения изменений в Правила). В указанных случаях градостроительные планы земельных участков подготавливаются и утверждаются в течение тридцати дней со дня поступления заявлений правообладателей земельных участков.

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

– границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек, которые определяются при подготовке проектов межевания или отображаются из кадастровых планов земельных участков (в случаях, когда градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявлениям их правообладателей);

– границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства неограниченным кругом лиц;

– минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

– информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения отдельных фрагментов текста настоящих Правил и (или) в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

– информация о наличии расположенных в границах земельного участка объектов капитального строительства, объектов культурного наследия действие градостроительного регламента на которые не распространяются;

– определения допустимости или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

– границы зон охраны культурного наследия;

– утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, в том числе зон или схем планируемого резервирования земель, зон планируемого изъятия земельных участков, их частей для государственных и муниципальных нужд.

Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка;
- принятие решений о предоставлении физическим или юридическим лицам прав на сформированные земельные участки из состава государственных или муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- принятия решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- подготовки документации архитектурно-строительного проектирования объекта капитального строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) в составе пакета исходно-разрешительной документации;
- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 1.3. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства. Изъятие и резервирование земельных участков для муниципальных нужд. Установление публичных сервитутов.

Статья 13. Принципы градостроительной подготовки территории и формирования земельных участков

1. Градостроительная подготовка территории и формирование земельных участков осуществляется применительно к государственным или муниципальным землям в целях приобретения прав на земельные участки.

Градостроительная подготовка территории осуществляется в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

2. Установление границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков осуществляется в результате градостроительной подготовки территории.

Установление границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

Установление границ земельных участков в результате разделения или объединения земельных участков, а также изменения общей границы земельных участков осуществляется посредством подготовки землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом.

При разделении земельных участков должны быть обеспечены проезды и проходы к каждому образованному земельному участку. При объединении земельных участков в один земельный участок вновь образованный земельный участок должен находиться в границах одной территориальной зоны.

3. Градостроительная подготовка подлежащих застройке и застроенных территорий, не разделенных на земельные участки, осуществляется посредством подготовки документации по планировке территории – проектов планировки, проектов межевания территории.

Проекты планировки территории могут включать в себя и проекты межевания территории.

В составе проекта межевания территории подготавливается градостроительный план земельного участка.

4. Градостроительная подготовка застроенных территорий, которые разделены на земельные участки, осуществляется посредством подготовки градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов подготовки документации по планировке территории.

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку территории без учета прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на начало указанной подготовки не воспользовались принадлежащим им правами на приобретение прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные жилые дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории и подготовке градостроительных планов земельных участков, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

6. Действия по градостроительной подготовке территории и формированию земельных участков включают две стадии:

I – установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын»;

II – формирование земельных участков посредством проведения землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с установленными границами земельных участков в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

7. Результатом первой стадии являются:

1) градостроительные планы земельных участков, в составе которых содержится информация, определенная частью 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) установленные границы земельных участков – выделение элементов планировочной структуры, для формирования и предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства.

Порядок действий по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности, в соответствии с ним – статьей 11 настоящих Правил.

8. Установленные границы земельных участков, в составе документации по планировке территории, утвержденные главой городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», являются основанием для второй стадии действий – формирования земельных участков посредством производства землеустроительных работ.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка (в пределах, не превышающих нормативно обусловленные показатели), в документацию по планировке территории вносятся изменения в порядке, который может быть установлен постановлением главы городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

9. Результатом второй стадии являются:

- 1) схема размещения земельных участков;
- 2) кадастровые паспорта о земельных участках;

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для строительства только при наличии кадастрового паспорта земельного участка, утвержденного в соответствии с законодательством о государственном земельном кадастре.

10. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации на объект капитального строительства и получения разрешения на его строительство в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности. Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяются в соответствии с действующим градостроительным и земельным законодательством.

11. Из состава государственных или муниципальных земель для строительства объектов капитального строительства, в том числе, через торги, могут предоставляться только сформированные земельные участки.

Сформированным считается земельный участок, границы которого установлены в соответствии с требованиями части 7 настоящей статьи, и установлены градостроительные регламенты либо целевое назначение (в случаях, когда градостроительный регламент не распространяется на соответствующие земли и территории), границы земельного участка установлены на местности, и в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет, в том числе, подготовлен кадастровый паспорт земельного участка, а также определены технические условия подключения планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения).

12. Сформированные из состава государственных или муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим или юридическим лицам для строительства в порядке, установленном земельным законодательством.

Земельные участки, сформированные из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут предоставляться для строительства, только если они свободны от прав третьих лиц и не изъяты из оборота.

13. Градостроительная подготовка территории может осуществляться по инициативе главы городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», органов местного самоуправления городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», физических и юридических лиц.

Условия и порядок компенсации затрат физических и юридических лиц, понесенных на градостроительную подготовку территории и формирование земельного участка, устанавливается решением главы городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

14. Органы местного самоуправления городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» в соответствии с земельным законодательством и в пределах своих полномочий распоряжаются земельными участками, расположенными в границах поселка

ЦЭС, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрировано право частной собственности, право собственности Российской Федерации, Хабаровского края или Верхнебуриинского муниципального района.

Статья 14. Основные нормы, регулирующие действия по формированию и предоставлению земельных участков

1. Передача прав на земельные участки физическим и юридическим лицам осуществляется посредством торгов — аукционов, конкурсов или переговоров между уполномоченными органами администрации Верхнебуриинского муниципального района с лицами, подавшими заявки на приобретение этих прав.

Торги (аукционы, конкурсы) проводятся в случаях, установленных действующим законодательством.

Предоставление земельных участков для строительства посредством переговоров администрации Верхнебуриинского муниципального района с заявителями может проводиться:

— в случае поступления заявки на предоставление земельного участка, применительно к которому повторное проведение торгов не выявило победителя;

— в случае, когда физическое или юридическое лицо, проявив инвестиционную инициативу, направило в администрацию Верхнебуриинского муниципального района заявку о предоставлении земельного участка (участков) при том, что на момент подачи заявки администрация Верхнебуриинского муниципального района не имела утвержденного плана действий по формированию запрашиваемого участка (участков) и выставления его (их) на торги.

Во втором случае за администрацией Верхнебуриинского муниципального района сохраняется право организовать по поводу поступившей заявки торги (аукцион, конкурс). Это право администрации может быть использовано при условии, что инициатор подачи первичной заявки в течение 45 дней со дня ее подачи (или иного согласованного срока) не заключил с администрацией города договор на проведение подготовительных работ по формированию запрашиваемого участка, участков.

2. Земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности в пределах границы поселка ЦЭС, могут быть переданы администрацией Верхнебуриинского муниципального района физическим и юридическим лицам для строительства на правах аренды или собственности (если иное не установлено законодательством в части указанных прав) при условии, что на момент передачи указанных прав эти земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости. Земельные участки являются сформированными, если они свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов), и для них установлены:

— необходимые ограничения на использование и застройку (градостроительные регламенты),

— границы.

3. Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости могут проводиться по инициативе и за счет средств:

— органов местного самоуправления, государственных органов;

— физических и юридических лиц.

Подготовительные работы проводятся отделом архитектуры и градостроительства администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» или по его заданию иными организациями, имеющими лицензии на выполнение соответствующих работ.

В случаях, когда инициаторами предоставления земельных участков являются физические или юридические лица, подготовительные работы проводятся на основе договоров между этими лицами и администрацией городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

4. Работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости осуществляются посредством подготовки планов земельных участков, которые затем прилагаются к договорам купли-продажи или договорам аренды земельных участков в качестве неотъемлемой части этих договоров.

5. Планы земельных участков могут подготавливаться:

— без предварительной разработки схемы межевания или проекта планировки-межевания (в случаях, когда для установления границ земельного участка не возникает необходимости установления или изменения границ сопряженных участков, а также красных линий);

— с предварительной разработкой схемы межевания территории (в случаях, когда для установления границ земельного участка, участков возникает необходимость в установлении или изменении границ сопряженных участков, но нет необходимости устанавливать или изменять красные линии);

— с предварительной разработкой градостроительного документа — проекта планировки-межевания территории (в случаях, когда для установления границ земельного участка, участков возникает необходимость и в установлении или изменении границ сопряженных участков, а также в установлении или изменении красных линий).

Решение о способе подготовки плана земельного участка (с или без предварительной разработки схемы межевания или градостроительного документа — проекта планировки-межевания) принимается отделом архитектуры и градостроительства администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» с учетом наличия утвержденной градостроительной документации применительно к территории расположения запрашиваемого земельного участка.

В случаях, когда план земельного участка подготовлен как самостоятельный документ (без предварительной разработки схемы межевания или проекта планировки-межевания), он рассматривается на общественных слушаниях с участием владельцев, пользователей сопряженных земельных участков и с учетом результатов этих слушаний утверждается главным архитектором города.

Схема межевания обсуждается на общественных слушаниях и с учетом их результатов утверждается главным архитектором города. Проект планировки-межевания после его обсуждения на общественных слушаниях утверждается в порядке, установленном применительно к градостроительной документации.

б. План земельного участка, и включает две неотъемлемые части:

а) чертеж границ земельного участка,

б) описание градостроительных регламентов разрешенного использования земельного участка.

Чертеж границ земельного участка выполняется на топографической съемке и включает:

— адрес расположения земельного участка,

— кадастровый номер земельного участка (при наличии),

- обозначение масштаба,
- площадь земельного участка,
- границы земельного участка с указанием координат поворотных точек,
- минимальные отступы планируемых строений от границ земельного участка
- обозначение трасс проходящих по земельному участку инженерно-технических коммуникаций и границ зон действия публичных сервитутов (при наличии),
- существующие строения, включая строения, не соответствующие Правилам,
- иные обозначения.

Описание градостроительных регламентов разрешенного использования земельного участка включает:

- указание зоны (зон) расположения земельного участка согласно карте зонирования, иным картам;
- список видов разрешенного использования земельного участка (в форме ссылки на соответствующие позиции статьи 38 Правил или выписки из Правил применительно к зоне расположения земельного участка);
- предельные значения параметров разрешенного строительства на участке;
- при необходимости (в случае расположения участка в зонах соответствующих ограничений), дополнительные градостроительные регламенты — требования к застройке санитарным, водоохраным и иным экологическим условиям землепользования и застройки.

7. На стадии подготовительных работ по формированию земельных участков могут определяться предварительные условия их подключения к инженерно-техническим коммуникациям. Отсутствие указанных условий не является препятствием для заключения договоров купли-продажи или аренды земельных участков, равно как и государственной регистрации этих договоров.

8. По итогам торгов или переговоров администрации Верхнебурейского муниципального района с заявителем заключается договор купли-продажи или аренды земельного участка, к которому прилагается утвержденный и удостоверенный план земельного участка.

Победитель торгов или заявитель вступает в права собственника или арендатора земельного участка с момента государственной регистрации договора купли-продажи или аренды земельного участка в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. План земельного участка используется как обязательное основание для разработки, согласования и утверждения проектной документации, а также для последующего предоставления разрешения на строительство.

Собственники или арендаторы земельных участков (а также их доверенные лица — подрядчики, разработчики проектной документации) вправе принимать приемлемые для них планировочные, архитектурные, конструктивные и иные решения в отношении проектируемого на сформированном земельном участке объекта при условии, что эти решения не выходят за пределы установленных градостроительных регламентов, ограничений, налагаемых сервитутами, и соответствуют строительным нормам и правилам.

Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

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

2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

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

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

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

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

6. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

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

7. Формирование земельного участка производится за счёт средств администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

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

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

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

9. В случае, если проектом межевания предусмотрен земельный участок для строительства гаражей боксового типа, последующее межевание данного участка может осуществляться по заявлению правообладателя в порядке, установленном земельным законодательством. В этом случае градостроительный план земельного участка, выполненный в составе проекта межевания, используется для установления параметров объекта строительства (гаража).

Статья 16. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд

1. Порядок изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд определяется законами, иными нормативными правовыми актами. Настоящими Правилами, иными местными нормативными правовыми актами конкретизируются основания и условия изъятия земельных участков

2. Основаниями принятия органами местного самоуправления городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке и с учетом положений настоящих Правил (в части обязательности проведения публичных слушаний) градостроительные документы — проекты планировки-межевания территории.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- наличия соответствующих муниципальных нужд,
- невозможности реализации муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

- необходимость строительства объектов общего пользования, инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры в соответствии с утвержденным проектом планировки-межевания, а именно: бульваров, парков, скверов, набережных, пляжей, улиц, дорог, мостов, туннелей, эстакад и других транспортных сооружений, магистральных и распределительных инженерных сетей и сооружений, объектов здравоохранения, ветеринарии, учреждений охраны правопорядка, пожарных частей и депо, общеобразовательных школ и дошкольных учреждений;

- подтвержденная решением представительного органа местного самоуправления необходимость реконструкции территорий, застроенных аварийным фондом, при условии уплаты выкупной цены владельцам недвижимости, либо на основе соглашений между администрацией города (либо застройщиками — доверенными лицами администрации) и владельцами, квартиросъемщиками, предусматривающих предоставление адекватного жилья или предоставление другого земельного участка с зачетом его стоимости в выкупную цену.

3. Решение об изъятии недвижимости может быть принято только после утверждения соответствующих проектов планировки-межевания, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и (или) объектов, на них расположенных. Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Статья 17. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

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

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

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

6. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

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

Статья 18. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

1. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Хабаровского края о градостроительной деятельности, настоящими Правилами.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных и муниципальных нужд, 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), либо схемы резервирования земель, подготавливаемые в соответствии с федеральным законом, и проекты планировки территории с проектами межевания территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанные документы и документация подготавливаются и утверждаются в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

3. В соответствии со следующими документами:

а) документами территориального планирования. При наличии документации по планировке территории, решении о резервировании земель принимается в соответствии с такой документацией;

б) решения об утверждении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

в) государственные программы геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утвержденного в установленном порядке.

4. Со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов для государственных или муниципальных нужд;

5. Собственники земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов для государственных или муниципальных нужд, вправе обжаловать такие документы в судебном порядке.

6. Решение о резервировании земель должно содержать:

- цели и сроки резервирования земель;

- реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

- ограничение прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

- сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах резервируемых земель.

- обоснование наличия государственных или муниципальных нужд;

- схему резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах резервируемых земель.

- сведения о земельных участках, права на которые ограничиваются решением о резервировании земель, в объеме, необходимом для внесения в государственный кадастр недвижимости.

7. Решение о резервировании земель подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации.

Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.

8. Уполномоченный орган, осуществляющий функции распоряжения, владения и управления земельными участками, находящимися в собственности городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», направляет копию решения о резервировании земель и прилагаемую к нему схему резервируемых земель в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение

государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном статьей 15 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

9. Государственная регистрация ограничения прав, установленных решением о резервировании земель, а также прекращения таких ограничений осуществляется в соответствии Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

10. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

- а) истечении указанного в решении срока резервирования земель;
- б) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;
- в) отмена решения о резервировании земель Советом депутатов городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын»;
- г) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных и (или) муниципальных нужд;
- д) решение суда, вступившее в законную силу.

11. В случае прекращения действия ограничения прав, установленных решением о резервировании земель, Совет депутатов городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» 30 дней с даты наступления обстоятельств, указанных в части 10 настоящей статьи, обращается в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственный кадастр недвижимости с заявлением об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о зарезервированных землях, а также в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации, прекращении ограничений прав, вызванных резервированием земель.

Статья 19. Условия установления публичных сервитутов

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

4. Сервитут может быть срочным и постоянным.

5. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости установления публичного сервитута;
- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

6. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение 5-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абз.2 ч.5 настоящей статьи, главе городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын». Глава городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Уполномоченное в области архитектуры и градостроительства подразделение администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

7. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьёй 27 настоящих Правил застройки.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

9. Глава в течение 3-х дней со дня поступления указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
- размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

10. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

11. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением главы согласно части 9 настоящей статьи. Принятие отдельного нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

12. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом ч.ч. 5-10 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в уполномоченное в области архитектуры и градостроительства подразделение администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- реквизиты постановления главы городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута.

В постановлении главы о прекращении публичного сервитута (ч. 9 настоящей статьи) должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- реквизиты постановления главы городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута;
- решение о прекращении действия публичного сервитута.

13. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

14. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

15. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

Глава 1.4. Строительные изменения объектов капитального строительства

Настоящая глава содержит положения, регламентирующие порядок производства строительных изменений недвижимости лицами, имеющими на нее права собственности, аренды, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования.

Положения настоящей главы не распространяются на объекты недвижимости, включенные в списки памятников истории и культуры и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, а также памятников природы, строительные изменения применительно к которым регламентируются в индивидуальном порядке в соответствии с законодательством об охране и использовании памятников истории и культуры, об охране окружающей природной среды.

Статья 20. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, их доверенные лица вправе производить строительные изменения объектов капитального строительства. Под строительными изменениями объектов капитального строительства понимаются новое строительство, реконструкция, строительства пристроя(ев), снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и статьями 22, 23 настоящих Правил, за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;
- 2) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменение объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Законами и иными нормативными правовыми актами Хабаровского края о градостроительной деятельности может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство для изменений одного вида функционального использования на другой вид разрешенного использования объектов капитального строительства при одновременном наличии следующих условий:

– выбираемый правообладателем объекта капитального строительства вид разрешенного использования установлен в главе 2.1 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

– планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном постановлением главы городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

Статья 21. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется законодательством о градостроительной деятельности и иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

3. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиком (заказчиком) и физическими, юридическими лицами, предпринимателями (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье – исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиком (заказчиком) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется законодательством о градостроительной деятельности, Постановлением Правительства Российской Федерации № 87 от 16.02.2008 г. «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 12 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;
- результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

– технические условия подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

– иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерение застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом, как обязательные документы, включаемы в задание.

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, предусмотренном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора с застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом, предпринимателем (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиком (заказчиком) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

6. Технические условия подготавливаются:

– при предоставлении для строительства физическим или юридическим лицам, предпринимателям прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

– по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, не позднее, чем за тридцать дней до принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной либо муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие, максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения устанавливается Правительством Российской Федерации.

7. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Постановлением Правительства Российской Федерации №87 от 16.02.2008г. «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

8. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);
- результатами инженерных изысканий;
- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

9. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения Государственной экспертизы.

10. Порядок оформления проектной документации регламентируется действующим федеральным законодательством, настоящими Правилами, а также соответствующими Положениями, утверждаемыми решениями Совета депутатов городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

11. На основании утвержденной в установленном порядке проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности и указанных в части 2 статьи 22 настоящих Правил.

Статья 22. Выдача разрешений на строительство

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

2. В поселке ЦЭС разрешение на строительство выдается администрацией городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Хабаровского края применительно к планируемому строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства на земельных участках:

– на которые действие градостроительного регламента не распространяется, или для которых градостроительный регламент не устанавливается (кроме территорий общего пользования и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

– которые определены для размещения объектов капитального строительства для нужд Российской Федерации и Хабаровского края и для которых допускается изъятие земельных участков в соответствии с действующим земельным законодательством.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находится несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

Застройщик или заказчик, либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов. В том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление на имя главы городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

– пояснительная записка;

– схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов,

– схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в границах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории (применительно к линейным объектам);

– схемы, отражающие архитектурные решения;

– сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения запроектированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

– проект организации строительства;

– проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы (применительно к проектной документации объектов капитального строительства, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке, установленном статьей 30 настоящих Правил);

б) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться также заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

6. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

7. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для выдачи разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи документов.

8. Орган, уполномоченного в области градостроительной деятельности проводит проверку:

– надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

– соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов от границ земельного участка).

В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

9. Администрация городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» в течение десяти рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, с учетом результатов проверки, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Администрация городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

10. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

11. Разрешение на строительство выдается бесплатно.

12. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают прав третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5) иных случаях, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

13. Застройщик в течение 10 календарных дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», уполномоченный, в области осуществления градостроительной деятельности два экземпляра копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

14. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается сроком на десять лет.

15. Срок действия разрешения на строительство при переходе прав на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

16. Разрешения на строительство объектов капитального строительства, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 23. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, предприниматель, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, заказчик или застройщик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществившему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев заказчик или застройщик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее – органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

4) общий и специальный журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием заказчика или застройщика (в случае если осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечить доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей заказчика или застройщика, органов государственного строительного надзора, представлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать установление выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которой выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случаях обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта, лицо, осуществляющее строительство, реконструкцию, капитальный ремонт должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. Использование в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта смежно расположенных земельных участков либо территорий общего пользования возможно на основании договора, а также частного сервитута, если постановлением главы городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» не установлен публичный сервитут с описанием содержания такого сервитута.

9. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводятся:

– государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией (в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи);

– строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства (в соответствии с законодательством и в порядке пункта 10 настоящей статьи).

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществившее подготовку проектной документации строящегося, реконструируемого, ремонтируемого объекта капитального строительства, вправе осуществлять авторский надзор в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Государственный строительный надзор осуществляется в соответствии с федеральным законодательством.

11. 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 градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится в соответствии с федеральным законодательством.

Статья 24. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Приемка объекта осуществляется в соответствии с законодательством (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора).

2. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное лицо направляет в администрацию городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществившим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

7) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и заказчиком или застройщиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено их осуществление) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

4. Администрация городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», выдавшая разрешение на строительство, в течение десяти календарных дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязана обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- отсутствие документов, указанных в части 3 настоящей статьи;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в Администрацию городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» два экземпляра копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», уполномоченный в области градостроительной деятельности копии материалов инженерных изысканий и проектной документации.

6. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

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

8. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

9. Порядок оформления разрешений на ввод в эксплуатацию объектов регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Хабаровского края, настоящими Правилами, а также соответствующими Положениями, утверждаемыми решениями Совета депутатов городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

Глава 1.5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

Статья 25. Общие положения

1. В целях настоящего Положения используются следующие основные понятия:

- публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности (далее – публичные слушания) – процесс (совокупность последовательных взаимосвязанных мероприятий) выявления мнения общественности по проектам градостроительных документов и градостроительным вопросам для дальнейшего учета этого мнения при принятии органами местного самоуправления решений в сфере градостроительства;

- объект публичных слушаний – вынесенный на публичные слушания проект градостроительного документа либо градостроительный вопрос;

- общественность – достигшие на дату проведения публичных слушаний 18-летнего возраста жители городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», в том числе граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка градостроительных документов, либо жители территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашиваются разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; а также иные лица, права либо законные интересы которых могут быть прямо или косвенно затронуты в результате реализации объекта публичных слушаний; межрегиональные, региональные и местные общественные объединения и иные некоммерческие организации;

- участники публичных слушаний – органы местного самоуправления городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын»; разработчики вынесенного на публичные слушания проекта градостроительного документа; общественность;

- срок проведения публичных слушаний – период времени с момента оповещения общественности о проведении публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- документы публичных слушаний – протокол публичных слушаний; заключение о результатах публичных слушаний;

- уполномоченный орган – орган, уполномоченный осуществлять подготовку и проведение публичных слушаний.

2. Публичные слушания включают в себя информирование общественности о вынесенных на слушания проектах градостроительных документов и градостроительных вопросах, подготовку и проведение очного обсуждения с общественностью соответствующих проектов градостроительных документов и градостроительных вопросов, а также документальное оформление результатов слушаний (протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний).

3. Очное обсуждение с общественностью проводится с целью предоставления участникам публичных слушаний возможности лично высказать свои мнения, замечания, предложения и вопросы относительно проектов градостроительных документов и градостроительных вопросов, а также получить на них ответы.

4. К участию в публичных слушаниях могут приглашаться представители трудовых коллективов, руководители организаций, осуществляющих свою деятельность на территории поселка ЦЭС, а также должностные лица администрации городского поселения

«Рабочий поселок Чегдомын», руководители муниципальных предприятий, учреждений, специалисты структурных подразделений администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», присутствие которых необходимо для обеспечения квалифицированного обсуждения объекта публичных слушаний.

5. Проекты документов и вопросы, выносимые на публичные слушания

- 1) проект генерального плана поселка ЦЭС, проект внесения изменений в утвержденный генеральный план;
- 2) проект правил землепользования и застройки территории поселка ЦЭС, проект внесения изменений в правила землепользования и застройки;
- 3) проекты планировки территорий поселка ЦЭС, проекты межевания территорий;
- 4) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 5) вопросы о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.

6. Органы, уполномоченные на подготовку и проведение публичных слушаний:

- органом, уполномоченным на подготовку и проведение публичных слушаний по проекту генерального плана и проекту внесения изменений в утвержденный генеральный план, а также по проектам планировки территорий, проектам межевания территорий является отдел архитектуры и градостроительства администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».
- органом, уполномоченным на подготовку и проведение публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки, проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки, а также по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства является комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки, состав и порядок деятельности которой утверждается главой городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын»

7. Целями проведения публичных слушаний являются:

- соблюдение прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности;
- предоставление общественности полной и достоверной информации о проектах градостроительных документов и о градостроительных вопросах, а также возможных последствиях реализации градостроительной деятельности на их основе в части воздействия на окружающую среду и здоровье человека;
- выявление и учет общественного мнения;
- соблюдение прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечение всем участникам публичных слушаний равных возможностей для выражения своего мнения;
- обеспечение прозрачности при принятии градостроительных решений и ответственности органов местного самоуправления;
- предупреждение возможных конфликтных ситуаций путем раннего выявления спорных вопросов.

8. Принципы проведения публичных слушаний

- Обязательное проведение публичных слушаний до принятия решения по градостроительным вопросам, а также до принятия решения об утверждении либо не утверждении проектов градостроительных документов;

- своевременное предоставление общественности полной и достоверной информации в форме, понятной для неспециалистов;
- добровольность участия в публичных слушаниях;
- Обеспечение сроков, достаточных для ознакомления общественности с материалами объекта публичных слушаний;
- обеспечение равной для всех участников публичных слушаний возможности высказать свое аргументированное мнение по обсуждаемому вопросу на основе изучения материалов объекта публичных слушаний;
- проведение публичных слушаний с обязательной организацией открытого очного обсуждения с общественностью, вынесенных на слушания проектов градостроительных документов и градостроительных вопросов;
- предоставление общественности информации о принятых решениях и учете высказанных в процессе публичных слушаний замечаний и предложений.

- Проведение очного обсуждения с общественностью в рабочие дни не ранее 18 часов по местному времени.

9. Источники финансирования расходов на проведение публичных слушаний

1) Источником финансирования расходов на проведение публичных слушаний по проекту генерального плана, проекту внесения изменений в утвержденный генеральный план; проекту правил землепользования и застройки, проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки являются средства бюджета городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

2) Источником финансирования расходов на проведение публичных слушаний по проектам планировки территорий, проектам межевания территорий являются средства бюджета городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» или средства физических или юридических лиц, имеющих намерение проведения строительства, реконструкции или капитального ремонта на данных территориях.

3) Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также по вопросам о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

10. Назначение публичных слушаний

1) Решение о назначении публичных слушаний принимается не менее чем за 30 дней до дня проведения очного обсуждения с общественностью.

2) В решении о назначении публичных слушаний указывается:

- а) тема публичных слушаний;
- б) срок проведения публичных слушаний;
- в) дата (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;
- г) место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;
- д) наименование органа, уполномоченного в соответствии с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний.

11. Подготовка, проведение публичных слушаний и оформление их результатов

1). Уполномоченный орган перед представлением на публичные слушания проектов соответствующих градостроительных документов в обязательном порядке обеспечивает их проверку на соответствие требованиям технических регламентов.

При отсутствии положительного заключения уполномоченного органа решение о проведении публичных слушаний не принимается.

2) При подготовке и проведении публичных слушаний Уполномоченный орган:

- составляет план работы по подготовке и проведению публичных слушаний, в котором указывается перечень мероприятий, необходимых для организации и проведения публичных слушаний, сроки их проведения и ответственные исполнители;
- обеспечивает опубликование, а также размещение на официальном сайте администрации Верхнебуриинского муниципального района в сети «Интернет» материалов по объекту публичных слушаний (в текстовой и графической форме), за исключением документов, содержащих информацию, доступ к которой ограничен в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки предложений и замечаний по объекту публичных слушаний;
- назначает председателя и секретаря публичных слушаний;
- обеспечивает ведение протокола публичных слушаний;
- определяет докладчиков (содокладчиков) во время проведения очного обсуждения с общественностью;
- определяет регламент проведения очного обсуждения с общественностью;
- организует регистрацию участников очного обсуждения с общественностью;
- анализирует все поступившие в письменной форме предложения и замечания по объекту публичных слушаний;
- обеспечивает подготовку и опубликование заключения о результатах публичных слушаний;
- решает иные вопросы организации и проведения публичных слушаний.

Уполномоченный орган вправе привлекать к своей деятельности специалистов структурных подразделений администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», а также иных лиц для выполнения консультационных и экспертных работ.

3) До начала очного обсуждения с общественностью Уполномоченный орган обязан ознакомить участников с регламентом проведения обсуждения.

Регламент должен предусматривать достаточное время для выступления всех лиц, желающих высказать свои мнения, замечания и предложения относительно объекта публичных слушаний, а также время для ответов на все поступившие в процессе обсуждения вопросы.

В случаях, когда обсуждение объекта публичных слушаний требует значительного количества времени, допускается проведение очного обсуждения в течение нескольких дней.

4) Очное обсуждение проводится в следующей последовательности:

- регистрация участников обсуждения;
- объявление повестки дня;
- основной доклад и содоклады;
- вопросы и ответы на них;
- заключения экспертиз (при наличии);
- поступившие в Уполномоченный орган письменные замечания и предложения по объекту публичных слушаний;
- выступления присутствующих участников обсуждения;
- подведение итогов обсуждения.

5) В помещении, где проводится очное обсуждение, должны быть размещены документы и материалы по объекту публичных слушаний за исключением документов, содержащих информацию, доступ к которой ограничен в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6) Председатель публичных слушаний открывает очное обсуждение, информирует о численности присутствующих участников обсуждения, оглашает основные положения проекта градостроительного документа либо градостроительного вопроса, вынесенного на обсуждение.

7) Для изложения основных положений обсуждаемого проекта градостроительного документа к участию в очном обсуждении с общественностью могут приглашаться разработчики проекта.

8) Каждый присутствующий участник очного обсуждения имеет право выступить, высказать свое отношение к проекту вынесенного на слушания градостроительного документа, предложения и замечания в данный проект, а также свое мнение, относительно вынесенного на обсуждение градостроительного вопроса.

Участники очного обсуждения не вправе употреблять в своей речи грубые и оскорбительные выражения, допускать необоснованные обвинения в чей-либо адрес, использовать заведомо ложную и непроверенную информацию, призывать к незаконным действиям, препятствовать нормальному ходу проведения обсуждения. При несоблюдении указанных требований лицо может быть удалено из помещения, в котором проводится очное обсуждение.

9) В процессе очного обсуждения объекта публичных слушаний должны принимать участие специалисты (юристы, финансовые работники), которые должны дать заключение о соответствии высказанных участниками замечаний и предложений действующему законодательству, а также о реальности финансового обеспечения их реализации.

10) Ход очного обсуждения и его итоги оформляются протоколом публичных слушаний, в котором указываются:

- дата, номер и наименование решения о назначении публичных слушаний, а также дата и место его опубликования;
- объект публичных слушаний;
- инициатор проведения публичных слушаний;
- территория (границы территории), в пределах которой проводятся публичные слушания;
- срок проведения публичных слушаний;
- орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний;
- сведения об опубликовании объекта публичных слушаний;
- сведения о работе выставок и экспозиций (в случае их организации);
- дата, место и время проведения очного обсуждения с общественностью;
- председатель и секретарь публичных слушаний;
- сведения о поступивших в письменном виде предложениях и замечаниях по объекту публичных слушаний, а также заключениях экспертиз (при наличии);
- количество лиц, присутствующих на очном обсуждении с общественностью;
- список выступающих и краткое содержание их выступлений;
- заданные в процессе очного обсуждения вопросы и ответы на них.

Протокол подписывается председателем и секретарем публичных слушаний в срок не более 5 рабочих дней с момента окончания проведения очного обсуждения.

В течение 5 дней после проведения очного обсуждения Уполномоченный орган принимает от участников обсуждения письменные аргументированные предложения и обоснованные замечания относительно объекта публичных слушаний.

К протоколу публичных слушаний прилагается список всех зарегистрированных участников очного обсуждения с общественностью, все поступившие в письменной форме замечания и предложения относительно объекта публичных слушаний, а также аудио- и видеозаписи очного обсуждения (при их наличии).

11) На основании протокола публичных слушаний, а также приложенных к нему материалов Уполномоченный орган подготавливает заключение о результатах публичных слушаний, которое должно содержать следующую информацию:

- наименование объекта публичных слушаний;
- инициатор проведения публичных слушаний;
- дата, номер и наименование решения о назначении публичных слушаний, а также дата и место его опубликования;
- дата и способ оповещения общественности о проведении публичных слушаний, в том числе о проведении очного обсуждения с общественностью;
- орган, уполномоченный на организацию и проведение публичных слушаний;
- сведения об опубликовании объекта публичных слушаний;
- сведения о работе выставок и экспозиций (в случае их организации);
- дата, место и время проведения очного обсуждения с указанием количества присутствовавших участников;
- количество участников публичных слушаний, подавших (высказавших) предложения и замечания по объекту публичных слушаний;
- сведения в обобщенном виде о поступивших предложениях и замечаниях по объекту публичных слушаний;
- анализ поступивших замечаний и предложений на соответствие законодательству Российской Федерации, Хабаровского края, муниципальным правовым актам;
- мотивированные выводы по учету (либо отклонению) поступивших предложений и замечаний по объекту публичных слушаний.

Для подготовки заключения о результатах публичных слушаний Уполномоченный орган может привлекать специалистов структурных подразделений администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», а также иных лиц, необходимых для выполнения консультационных и экспертных работ.

Заключение о результатах публичных слушаний должно быть подготовлено в течение 7 рабочих дней после окончания срока проведения публичных слушаний.

В течение 7 дней после подготовки заключения о результатах публичных слушаний оно подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, а также размещается на официальном сайте администрации Верхнебуреинского муниципального района в сети «Интернет».

12) Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер, но подлежат обязательному рассмотрению и учету при принятии главой городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» и Советом депутатов городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» соответствующего градостроительного решения.

13) В течение 5 дней после утверждения вынесенного на публичные слушания градостроительного документа либо после принятия решения по вынесенному на публичные слушания градостроительному вопросу Уполномоченный орган направляет участникам публичных слушаний, которые вносили предложения и замечания, мотивированное обоснование по всем предложениям (замечаниям), которые не были включены в текст проекта градостроительного документа либо не были учтены при решении соответствующего градостроительного вопроса.

Статья 26. Особенности организации и проведения публичных слушаний по проекту генерального плана и проекту внесения изменений в него

1. Публичные слушания по проекту генерального плана и проекту внесения в него изменений проводятся в порядке, определенном в п.2-6 статьи 25 настоящих Правил, с учетом положений настоящего раздела.

2. Глава городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» не позднее чем через 10 дней со дня получения от отдела архитектуры и градостроительства администрации проекта генерального плана поселка ЦЭС или проекта внесения в него изменений принимает решение о вынесении его на публичные слушания.

3. Проект генерального плана в составе, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, проект изменений в генеральный план подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, не менее чем за 3 месяца до его утверждения, а также размещаются на официальном сайте администрации Верхнебуреинского муниципального района в сети «Интернет».

4. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения общественности до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет не менее одного месяца и не более трех месяцев.

5. В целях доведения до общественности информации о содержании проекта генерального плана отдел архитектуры и градостроительства администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта генерального плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта генерального плана на очном обсуждении с общественностью, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

6. Протокол публичных слушаний по проекту генерального плана или проекту внесения изменений в него, заключение о результатах публичных слушаний являются обязательными приложениями к проекту генерального плана или проекту внесения изменений в него.

7. Глава городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение о согласии с проектом генерального плана или проектом внесения изменений в

него и направлении его в Совет депутатов городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» либо об отклонении проекта генерального плана или проекта внесения изменений в него и о направлении его на доработку.

8. На основании решения главы города городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» согласии с проектом генерального плана поселка или проектом внесения изменений в него, с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний Совет депутатов городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» принимает решение об утверждении генерального плана поселка ЦЭС или внесенных изменений в него или об отклонении проекта генерального плана или проекта внесения изменений в него и о направлении его главе города на доработку в соответствии с указанными протоколом и заключением

Статья 27. Особенности организации и проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки и проекту внесения изменений в них

1. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки территории поселка ЦЭС и проекту внесения изменений в них проводятся в порядке, определенном в п.2-6 статьи 25 настоящих Правил, с учетом положений настоящего раздела.

2. Глава городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» не позднее чем через 10 дней со дня получения от комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поселка ЦЭС или проекта внесения изменений в них принимает решение о вынесении его на публичные слушания.

3. Проект правил землепользования и застройки и проект внесения изменений в них подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, не менее чем за 2 месяца до его утверждения, а также размещаются на официальном сайте администрации Верхнебурейского муниципального района в сети «Интернет».

4. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки (в том числе по внесению изменений в правила) составляет от двух до четырех месяцев со дня опубликования указанного проекта.

5. В случае если внесение изменений в правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта.

6. Комиссия в срок не позднее чем через 10 дней со дня принятия главой городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки направляет адресные извещения о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте.

7. Неявка на очное обсуждение с общественностью физических и юридических лиц, надлежащим образом оповещенных о проведении публичных слушаний, не является основанием для признания слушаний не состоявшимися.

8. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки или проекту внесения изменений в них комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

9. Глава городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» в течение 10 дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки или проекта внесения изменений в них, протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение о направлении указанного проекта правил землепользования и застройки в Совет депутатов городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» для утверждения либо об отклонении проекта правил землепользования и застройки и направлении его на доработку с указанием даты повторного представления.

10. Совет депутатов городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки, протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний может утвердить правила землепользования и застройки либо направить проект правил землепользования и застройки главе городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

Статья 28. Особенности организации и проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и межевания территории

1. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории проводятся в порядке, определенном в п.2-6 статьи 25 настоящих Правил, с учетом положений настоящего раздела.

2. Глава городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» не позднее чем через 10 дней со дня получения от отдела архитектуры и градостроительства администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» проекта планировки территории и проекта межевания территории принимает решение об опубликовании данного проекта и вынесении его на публичные слушания.

3. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение 3 дней со дня принятия такого решения, а также размещается на официальном сайте администрации Верхнебурейского муниципального района в сети «Интернет».

4. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения общественности до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет не менее одного месяца и не более трех месяцев.

5. Отдел архитектуры и градостроительства администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» обеспечивает обязательное адресное извещение о проведении публичных слушаний 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.

6. Не позднее чем через 15 дней после окончания проведения публичных слушаний отдел архитектуры и градостроительства администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» направляет на утверждение главе городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» подготовленную документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также заключение о результатах публичных слушаний.

7. Глава городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» на основании представленных отделом архитектуры и градостроительства администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» документов принимает решение об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) либо об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

Статья 29. Особенности организации и проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства проводятся в порядке, определенном в п.2-6 статьи 25 настоящих Правил, с учетом положений настоящего раздела.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений (на стадии подготовки проектной документации, предшествующей получению разрешения на строительство);
- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства (в процессе эксплуатации ранее созданных объектов недвижимости, когда возникает намерение изменить их на условно разрешенный вид использования).

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях только при предоставлении заявителем соответствующего обоснования размещения объекта, демонстрационных материалов для публичных слушаний, а также положительных заключений соответствующих уполномоченных органов.

4. Глава городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» после рассмотрения уполномоченным органом поступившего заявления не позднее 30 дней с момента его поступления в администрацию городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» принимает решение о вынесении его на публичные слушания.

5. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения общественности до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет не менее 15 дней и не более одного месяца.

6. Публичные слушания проводятся по месту нахождения земельного участка или объекта капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования.

7. Комиссия обеспечивает обязательное адресное извещение о проведении публичных слушаний граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

8. Комиссия не позднее чем через 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования направляет адресные извещения о проведении публичных слушаний 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.

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

10. Неявка на очное обсуждение с общественностью физических и юридических лиц, надлежащим образом оповещенных о проведении публичных слушаний, не является основанием для признания слушаний не состоявшимися.

11. 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 городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын». Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения структурных подразделений администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных надзорных органов.

При подготовке рекомендаций Комиссия учитывает:

Возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

Возможность и условия соблюдения законных интересов правообладателей смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

Разрешение на условно-разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации данного условно-разрешенного вида использования:

- не причинение ущерба правам и законным интересам правообладателей смежно-расположенных объектов недвижимости, правам иных граждан и юридических лиц;
- недопущения ущерба общественных интересов населения города;
- недопущения снижения стоимости близлежащих объектов недвижимости;

– недопущения ухудшения архитектурного облика города.

12.. Глава городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» в течение 3 дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

13. В случае если документацией по планировке территории, разработанной для соответствующей территории и утвержденной в установленном порядке, предусмотрены и сформированы земельные участки для размещения объектов условно разрешенных видов использования, решение о предоставлении разрешения на данные условно разрешенные виды использования принимаются без проведения публичных слушаний.

14. Решение главы городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», указанное в ч.ч. 4,12 настоящей статьи, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение 10 дней со дня его принятия, а также размещается на официальном сайте администрации Верхнебуриинского муниципального района в сети «Интернет».

Статья 30. Особенности организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в порядке, определенном в п.2-6 статьи 25 настоящих Правил, с учетом положений настоящего раздела.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о предоставлении такого разрешения в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

К заявлению прилагаются материалы, обосновывающие возможность отклонения от предельных параметров объекта капитального строительства.

-Заявление о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров объекта может подаваться при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений (на стадии подготовки проектной документации, предшествующей получению разрешения на строительство/реконструкцию).

-Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта подлежит обсуждению на публичных слушаниях только при условии предоставления заявителем соответствующего обоснования размещения объекта, а также положительных заключений соответствующих уполномоченных органов.

3. Глава городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» после рассмотрения уполномоченным органом поступившего заявления не позднее 30 дней с момента его поступления в администрацию городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» принимает решение о вынесении его на публичные слушания.

4. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения общественности до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет не менее 15 дней и не более одного месяца.

5. Публичные слушания проводятся по месту нахождения земельного участка или объекта капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования.

6. Комиссия обеспечивает обязательное адресное извещение о проведении публичных слушаний граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

7. Комиссия не позднее чем через 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет адресные извещения о проведении публичных слушаний 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.

8. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын». Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

9. Глава городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» в течение 3 дней со дня поступления рекомендаций принимает решение на разрешение отклонения от предельных параметров разрешенного строительства или либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

В разрешении на отклонение от предельных параметров объекта указываются конкретные предельные параметры для соответствующего земельного участка.

10. Решение главы городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», указанное в ч.ч. 4,9 настоящей статьи, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение 10 дней со дня его принятия, а также размещается на официальном сайте администрации Верхнебуриинского муниципального района в сети «Интернет».

11. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства действует в течение двух лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, администрация городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» может продлить срок его действия на один год, если не произошло изменений градостроительного регламента в части, касающейся данного случая.

12. В случае, если документацией по планировке территории, утвержденной в установленном порядке, предусмотрены параметры разрешенного строительства, отличные от параметров, установленных Правилами для соответствующей территориальной зоны, решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции

объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных в границах территории, на которую разработан данный проект, принимаются без проведения публичных слушаний.

Глава 1.6. Заключительные положения

Статья 31. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

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

- 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- 2) органами исполнительной власти Хабаровского края в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Хабаровского края;
- 3) органами местного самоуправления городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселка ЦЭС;
- 4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

3. Глава городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила глава городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

4. Основаниями для рассмотрения главой городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- 1) несоответствие Правил генеральному плану поселка ЦЭС, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

5. Глава городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын», не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абз.2 ч.3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном действующим законодательством для опубликования нормативных правовых актов местного самоуправления

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

7. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение 5 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселка ЦЭС, схемам территориального планирования Хабаровского края, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления направляет проект о внесении изменения в Правила главе городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» при получении проекта изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием главой городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 27 настоящих Правил.

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

12. Глава городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» или об отклонении проекта изменений в Правила и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила рассматривается представительным органом городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын». Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Представительный орган городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений главе городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном действующим законодательством для опубликования нормативных правовых актов местного самоуправления.

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

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

18. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Хабаровского края вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки поселка ЦЭС в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Хабаровского края, утвержденным до утверждения изменений в Правила.

19. Настоящая статья применяется:

1) при внесении изменений в главу 2.1 настоящих Правил;

2) при внесении изменений в другие главы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын».

Настоящая статья не применяется:

1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Хабаровского края и Уставом городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» при внесении непринципиальных изменений.

Статья 32. Ответственность за нарушение настоящих Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность, согласно законодательству Российской Федерации и Хабаровского края.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА ЦЭС

Глава 2.1. Карта градостроительного зонирования территории поселка ЦЭС

Статья 33. Карта градостроительного зонирования территории поселка ЦЭС

Карта градостроительного зонирования территории поселка ЦЭС в части границ территориальных зон представлена в виде картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. Наименование зон и их кодировка принята согласно Правил землепользования и застройки городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» в состав которого входит поселок ЦЭС. На карте отображены следующие территориальные зоны:

	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-3	Зона многоквартирной застройки до 4 этажей
Ж-4	Зона многоквартирной застройки свыше 4 этажей
ЖР	Зона резерва жилой застройки
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
ОД-2	Зона общественно-деловой застройки местного значения
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ
П-2	Зона предприятий IV – V класса вредности
П-3	Зона резерва производственной застройки
К	Зона коммунальных объектов поселкового хозяйства
	ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР
ИТ-1	Зона объектов железнодорожного транспорта
ИТ-2	Зона объектов связи и энергетики
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СХ	Зона садоводства и дачного хозяйства
	РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
Р-1	Зона городских парков, скверов, бульваров
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
С-1	Зона режимных объектов

Статья 34. Описание границ территориальных зон

В пояснительной записке не приводится. См. Карту градостроительного зонирования поселка ЦЭС, которая представлена в виде картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил.

Глава 2.2. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий

Статья 35. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий

1. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий поселка ЦЭС в части границ территориальных зон представлена в виде картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте отображены следующие ограничения территориальных зон, установленные в соответствии с федеральным законодательством

- санитарно-защитные зоны
- водоохранные зоны
- охранные зоны инженерных объектов

2. Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов планировок соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила землепользования и застройки поселка ЦЭС.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 3.1 Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующих территориальных зон

Статья 36. Общие положения о территориальных зонах поселка ЦЭС

1. Градостроительные регламенты установлены настоящими Правилами в пределах границы поселка ЦЭС, границ территориальных зон в соответствии с требованиями действующего законодательства и определяют правовой режим, виды разрешенного использования земельных участков в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных действующим законодательством в границах водоохранных, санитарно-защитных, санитарно-охранных, технических зон, зон добычи полезных ископаемых, иных зон с особыми условиями использования территорий.

2. На карте градостроительного зонирования территории поселка ЦЭС обозначены территориальные зоны. Перечень зон указан в статье 33 главы 2.1 части II настоящих Правил

Градостроительные регламенты использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам поселка ЦЭС установлены в статьях 37-39 главы 3.1 части III настоящих Правил

На карте границ зон с особыми условиями использования территорий обозначены зоны с особыми условиями использования территорий. Перечень зон указан в статье 35 главы 2.2 части II настоящих Правил.

Градостроительные регламенты использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий установлены в статьях 37-40 настоящих Правил

Статья 37. **Перечень видов основного функционального использования территориальных зон поселка**

ЦЭС

ВИД 1	КОД 2	НАИМЕНОВАНИЕ 3	НАЗНАЧЕНИЕ 4
Жилые	Ж-3	Зона многоквартирной застройки до 4 этажей	для малоэтажной застройки многоквартирными жилыми домами от 2-х до 4-х этажей;
	Ж-4	Зона многоквартирной застройки застройки выше 4 этажей	для застройки зданиями средней этажности многоквартирными жилыми домами выше 4-х этажей
	ЖР	Зона резерва жилой застройки	для нового жилищного строительства. До реализации проектов застройки могут использоваться для размещения временных объектов различного назначения и иных целей, не связанных с капитальным строительством, на основании специального согласования
Общественно-деловые	ОД-2	Зона общественно-деловой застройки местного значения	для формирования местных общественных центров поселковых районов
	П-2	Зона предприятий IV – V класса вредности	для размещения предприятий IV – V класса вредности, требующих устройства санитарно-защитных зон шириной от 50 до 100 метров
	П-3	Зона резерва производственной застройки	для перспективного развития производства. До реализации проектов застройки могут использоваться для размещения временных объектов различного назначения и иных целей, не связанных с капитальным строительством, на основании специального согласования
Производственные	К	Зона коммунальных объектов поселкового хозяйства	для размещения объектов поселкового коммунального хозяйства, водозаборных и иных технических сооружений
	ИТ-1	Зона объектов железнодорожного транспорта	зона выделена в границах полосы отвода железной дороги
Инженерной и транспортной инфраструктур	ИТ-2	Зона объектов связи и энергетики	для объектов связи и энергетики

Правила землепользования и застройки территории поселка ЦЭС расположенного на территории городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края.

Сельскохозяйственного использования	СХ	Зона садоводства и дачного хозяйства	для удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха.
Рекреационные	Р-1	Зона городских парков, скверов, бульваров	для территорий городских парков, скверов, бульваров в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населения
Специальные	С-1	Зона режимных объектов	для видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченными органами государственной власти. Для военных объектов, специализированных объектов
	С-3	Зона очистных сооружений	для объектов санитарно-технического и коммунального назначения, очистных сооружений

Статья 38. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам поселка ЦЭС

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам приведены в таблице 1.

Таблица 1

	Виды разрешенного использования	Кодовое обозначение территориальной зоны												
		Ж-3	Ж-4	ЖР	ОД-2	П-2	П-3	К	ИТ-1	ИТ-2	СХ	Р-1	С-1	С-3
1	Постоянное проживание													
1.1	Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома на одну семью	У		Р									В	
1.2	Блокированные жилые дома с блок-квартирами на одну семью	Р		Р									В	
1.3	Многоквартирные малоэтажные жилые дома до 4этажей	Р	Р	Р									В	
1.3	Многоквартирные жилые дома выше 4этажей	У	Р	Р									В	
2	Жилая застройка иных видов													
2.1	Гостиницы	Р	Р	Р	Р								В	
2.2	Общежития	Р	Р	Р										
2.3	Детские дома-интернаты, дома ребенка (малютки)	Р	Р	Р										
2.4	Дома-интернаты для престарелых и инвалидов, дома-интернаты для детей-инвалидов, дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями (с 18 лет)			Р							Р			
2.5	Психо-неврологические интернаты													
2.6	Жилые дома для обслуживающего персонала													
2.7	Садовые и дачные товарищества										Р			
2.8	Детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений													
3	Учреждения образования													
3.1	Объекты дошкольного, начального и	Р	Р	Р	У								В	

Правила землепользования и застройки территории поселка ЦЭС расположенного на территории городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края.

	среднего образования													
3.2	школы-интернаты	Р	Р	<u>Р</u>										
	школы-интернаты для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии)													
3.3	Многопрофильные учреждения дополнительного образования: детская школа искусств, музыкальная школа, художественная школа, хореографическая школа, спортивная школа	Р	Р	<u>Р</u>	Р									
3.4	Станция юных техников (натуралистов, туристов)	Р	Р	<u>Р</u>	Р									
3.5	Учреждения среднего специального и профессионального образования	Р	Р	<u>Р</u>	У		<u>У</u>							
4	Учреждения здравоохранения:													
4.2	Стационары: круглосуточные стационары (кроме туберкулезных, инфекционных, психиатрических, онкологических), дневные стационары, дома сестринского ухода, диспансеры со стационаром, родильные дома	Р	Р	<u>Р</u>										
	Стационары: круглосуточные стационары (кроме туберкулезных, инфекционных, психиатрических, онкологических) вместимостью свыше 1000 койко-мест													
4.3	Стационары специального назначения (туберкулезные, инфекционные, психиатрические, кожно-венерологические)													
4.4	Стационары специального назначения (онкологические)													
4.5	Амбулаторно-поликлинические учреждения: поликлиники,	Р	Р	<u>Р</u>	Р	<u>Р</u>	Р							Р

Правила землепользования и застройки территории поселка ЦЭС расположенного на территории городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края.

	специализированные поликлиники, диагностические центры без стационара, диспансеры, фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты, стоматологические кабинеты, травмпункты													
4.6	Станции скорой медицинской помощи	Р	Р	<u>Р</u>				Р						Р
4.7	Аптеки, аптечные пункты	Р	Р	<u>Р</u>	Р	<u>Р</u>	Р	Р			Р			Р
4.8	Пункты оказания первой медицинской помощи	Р	Р	<u>Р</u>	Р	<u>Р</u>	Р	Р				Р		Р
5	Учреждения социальной защиты:													
5.1	Центры социального обслуживания населения.	Р	Р	<u>Р</u>	Р			Р						
5.2	Специальные учреждения социальной защиты: приюты, центры социально-трудовой реабилитации, ночлежные дома	Р	Р	<u>Р</u>										
6	Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения:													
6.1	Спортивно-зрелищные сооружения			<u>Р</u>	Р									
6.2	Физкультурно-оздоровительные сооружения с шумовой зоной не более 50 метров, детские и юношеские спортивные школы.	Р	Р	<u>Р</u>	Р									
6.3	Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий: спортивные и тренажерные залы, бассейны закрытого типа	Р	Р	<u>Р</u>	Р	Р	<u>Р</u>	Р						
6.4	Специальные спортивно-развлекательные сооружения автодром, мотодром, велотрек, картингдром, сноуборд													

Правила землепользования и застройки территории поселка ЦЭС расположенного на территории городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края.

	роликотром													
7	Учреждения науки, культуры и искусства:													
7.1	Научные организации, учреждения, проектные организации, офисы, проектные и конструкторские бюро, информационные центры	Р	Р	<u>Р</u>	Р	В	<u>Р</u>	В						
7.2	Учреждения культуры искусства: дома творческих союзов, музеи, выставочные залы, галереи, архивы	Р	Р	<u>Р</u>	Р	В	<u>Р</u>	Р						
7.3	Кинотеатры, филармонии, концертные залы, театры, цирки, планетарий, дворцы бракосочетания	Р	Р	<u>Р</u>	Р									
7.4	Учреждения клубного типа: библиотеки, читальные залы цирки-шапито, летние театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, лектории, музеи выставочные залы, галереи, многофункциональные развлекательные комплексы аттракционы, видеосалоны	Р	Р	<u>Р</u>	Р							Р	В	
8	Культовые сооружения													
9	Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания													
9.1	Торговые павильоны, торговые киоски, магазины о.п. не более 50 кв.м торг. Площади	Р	Р	<u>Р</u>	Р	В	<u>В</u>	Р			Р	В	В	
9.2	Торговые комплексы, универмаги, универсамы о.п. более 50 кв.м торг. Площади	Р	Р	<u>Р</u>	Р								В	
9.3	Торгово-выставочные комплексы				Р	У	<u>У</u>	Р						
9.4	Рынки	Р	Р	<u>Р</u>	Р						Р			

Правила землепользования и застройки территории поселка ЦЭС расположенного на территории городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края.

9.5	Торгово-складские оптовые базы пищевых продуктов и продовольственного сырья					У	<u>Р</u>	Р					В	
9.6	Торгово-складские оптовые базы (непродовольственные)					Р	<u>Р</u>	Р					В	
9.7	Предприятия общественного питания до 50 пос мест	Р	Р	<u>Р</u>	Р	В	<u>В</u>	В		В	Р	У	В	
9.8	Предприятия общественного питания более 50 пос мест		У	<u>Р</u>	Р	Р	<u>Р</u>				Р		В	
9.9	Объекты бытового обслуживания: комбинаты бытового обслуживания, бани, банно-оздоровительные комплексы, приемные пункты прачечных и химчисток	Р	Р	<u>Р</u>	Р	Р	<u>Р</u>	Р					В	
9.10	Объекты обслуживания: мастерские и салоны бытовых услуг, ателье, косметические салоны, парикмахерские и др.	Р	Р	<u>Р</u>	Р	В	<u>В</u>				В			
10	Учреждения управления, кредитно-финансовые, жилищно-коммунального хозяйства; предприятия связи													
10.1	Отделения банков	Р	Р	<u>Р</u>	Р									
	Почтамт													
10.3	Отделения связи	Р	Р	<u>Р</u>	Р									
10.4	Административные здания, УВД, РОВД, отделы ГИБДД, Офисы, конторы, различных организаций	Р	Р	<u>Р</u>	Р	В	<u>В</u>							
10.5	Общественные и коммерческие организации связанные с обслуживанием населения	Р	Р	<u>Р</u>	Р								В	
10.6	Военные комиссариаты	Р	Р	<u>Р</u>	Р									
10.7	Пожарные части, пожарные депо	Р	Р	<u>Р</u>	Р	Р	<u>Р</u>	Р						
10.8	Отделения, участковые пункты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы)	Р	Р	<u>Р</u>	Р	Р	<u>Р</u>	Р		Р	Р	В	Р	Р

Правила землепользования и застройки территории поселка ЦЭС расположенного на территории городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края.

10.9	Фабрики-прачечные, фабрики-химчистки,					Р	<u>Р</u>						В	
10.10	ЖЭУ	Р	Р	<u>Р</u>	Р			Р						
10.11	Дом траурных обрядов									Р				
10.12	Бюро похоронного обслуживания				Р			Р						
10.13	Мемориальные комплексы				Р								Р	
10.14	Ветлечебницы без содержания животных									Р	У			
10.15	Ветлечебницы с содержанием животных					Р				Р				
10.16	Элементы благоустройства, малые архитектурные формы	Р	Р	<u>Р</u>	Р	Р	<u>Р</u>	Р		Р			Р	
10.17	Общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории	Р	Р	<u>Р</u>	Р	Р	<u>Р</u>	Р		Р	В		Р	
11	Коммунально-производственные зоны, коммерческо-производственные зоны													
11.1	Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности:													
11.2	Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV класса вредности:					Р	<u>Р</u>							
11.3	Промышленные предприятия и коммунально-складские организации V класса вредности:					Р	<u>Р</u>							
11.4	Предприятия и мастерские по оказанию услуг населению не требующие организации санитарно-защитных зон						<u>Р</u>	Р						
12	Объекты транспорта													
12.1	Объекты железнодорожного транспорта								Р					
12.2	Вокзалы													

Правила землепользования и застройки территории поселка ЦЭС расположенного на территории городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края.

12.3	Вертолетные площадки					У	У						В	
12.4	Линейные объекты и сооружения автодороги, улицы, площади, эстакады, мосты, путепроводы	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	У	Р	Р
12.5	Автотранспортные и авторемонтные предприятия					Р	Р							
12.6	Гаражи индивидуальных легковых автомобилей	В	В	Р	В	Р	Р	Р			Р			Р
12.7	Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей	В	В	Р	В	Р	Р	Р			Р	В	В	
12.8	Автостоянки транспорта общего пользования					Р	Р	Р						
12.9	Предприятия автосервиса и АЗС для легкового автотранспорта				Р	Р	Р	Р			Р		В	
12.10	Предприятия автосервиса и АЗС для грузового автотранспорта					Р	Р							
12.11	Сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта	У	У	Р	У	Р	Р	Р	У	У	Р	У	У	У
13	Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации*:													
13.1	Объекты электро-теплоснабжения: тепловые электроцентрали (ПГУ-ТЭЦ, ТЭЦ), котельные, бойлерные, электрические подстанции, линейные объекты (ЛЭП, кабели, теплотрассы, и т.д.)	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	У	В	Р
13.2	Объекты водоснабжения, водоотведения водозаборы, резервуары для хранения воды, насосные станции водоснабжения, канализационные насосные станции, очистные сооружения, линейные объекты (инженерные коммуникации водоснабжения,	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	У	В	Р

Правила землепользования и застройки территории поселка ЦЭС расположенного на территории городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края.

	водоотведения)													
13.3	Объекты газобеспечения газораспределительные станции (ГРС) газораспределительные пункты (ГРП), линейные объекты (инженерные коммуникации газоснабжения)	В	В	Р	Р	Р	Р	Р	Р	В	Р	У	В	Р
13.4	Объекты телефонизации и предприятия связи: автоматические телефонные станции антенны, башни сотовой радиорелейной и спутниковой связи	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р		Р	Р	У	У	У
14	Сельскохозяйственное использование													
14.1	Пашни, сенокосы, пастбища, сельскохозяйственные здания и сооружения, сельскохозяйственные объекты													
14.2	Теплично-парниковые хозяйства										Р			
14.3	Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.), постройки для содержания мелких животных, гаражи на 1-2автомобиля										Р			
14.4	Подсобные, фермерские хозяйства													
15	Иные виды использования													
15.1	Режимные объекты тюрьмы, военные объекты, метеостанция, иные объекты												Р	
15.2	Крематории, кладбища колумбарии													

Условные обозначения к таблице:

Р- основной вид разрешенного использования

У- условно разрешенный вид использования

В- вспомогательный вид разрешенного использования

Р У В- вид использования, разрешенный после разработки и утверждения проектов планировки

Статья 39. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории поселка ЦЭС

Таблица 2

Коды зон	Минимальная площадь земельного участка (га)		Максимальный коэффициент застройки (%)		Максимальный коэффициент плотности застройки (%)		Минимальный коэффициент озеленения (%)
	На свободных территориях	В условиях сложившейся застройки	На свободных территориях	В условиях сложившейся застройки	На свободных территориях	В условиях сложившейся застройки	
Ж – 3	0.15	0.1	0.4	0.4	0.8	0.8	20
Ж – 4	0.2	0.15	0.4	0.6	1.2	1.6	20
ЖР	*	*	*	*	*	*	*
ОД – 2 Многоквартирные жилые дома	0.2	0.15	0.5	0.6	1.6	1.6	20
ОД – 2 Общественные объекты	0.15	0.1	0.8	0.8	2.4	3.4	15
ИТ-1	**		**		**		**
ИТ-2	**		**		**		**
СХ	0.06		0.2		0.2		20
Р-1							75
С-1							
С-3							

* – назначаются после выполнения проектов планировки (межевания) по принятым в проекте территориальным зонам соответствии с настоящей таблицей

** – по нормам проектирования с учетом мощности и специализации размещаемых объектов

Глава 3.2 Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям

Статья 40. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте границ зон с особыми условиями использования территории определяется:

градостроительными регламентами, определенными статьей 38 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 33 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 33 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах, установлены в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

- Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 г.;
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г.;
- Федеральным законом от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 30.03.99 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 04.05.99 г. № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

– ГОСТ 17.1.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25.06.86 г. № 1790;

- Правилами охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21.02.91
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим требованиям устанавливаются применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, которые расположены в пределах:

- санитарно-защитных зон, определенных 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». Новая редакция;
 - водоохраных зонах, определенных Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 г.;
- а также, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

5. Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов определяются статьей Главы, Части I («Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам») настоящих Правил.

6. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов устанавливаются:

- виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных Главой 8 настоящих Правил.

7. Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- спортивные сооружения;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно - профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Статья 41. **Описания ограничений градостроительных изменений на территории зон охраны водоемов**

1. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

2. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования,
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой настоящих Правил.

2.1. В границах водоохраных зон запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

2.2. В границах водоохраных зон допускается:

- проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения,

засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

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

4. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью: до десяти километров – в размере пятидесяти метров, от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров, от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

5. Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, территория которой непосредственно примыкает к водному объекту.

6. В границах прибрежных защитных полос запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- распашка земель;
- размещение отвала размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

7. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

Статья 42. Ограничения градостроительных изменений на территории зон санитарной охраны водозаборов

1. Зоны санитарной охраны (ЗСО) организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

2. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов:

– первый пояс (строгoго режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;

– второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

3. В границах зон I пояса санитарной охраны водозаборов запрещается:

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

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

4. В границах зон II пояса санитарной охраны водозаборов запрещается:

– выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

– бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

– закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

– размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

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

- применение удобрений и ядохимикатов;
 - рубка леса главного пользования и реконструкции;
 - отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
 - расположение стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;
 - рубка леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования.
 - сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.
- 3) В границах зон II пояса санитарной охраны водозаборов разрешается:
- рубки ухода и санитарные рубки леса;
 - использование источников водоснабжения для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов;
 - все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории ЗСО по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.
5. В границах зон III пояса санитарной охраны водозаборов запрещается:
- выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;
 - бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;
 - закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;
 - отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.
6. В границах зон III пояса санитарной охраны водозаборов разрешается:
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

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

7. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.¹