Белоозёрский

№ 22 (156) 24 сентября 2012 Муниципальная газета

ОКРУГА

бесплатно

ПРОЕКТ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БЕЛООЗЁРСКИЙ ВОСКРЕСЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СОДЕРЖАНИЕ:

Преамбула

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

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия и обозначения, используемые в Правилах

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Статья 5. Действие Правил по отношению к Генеральному плану городского поселения Белоозерский, иным документам территориального планирования и документации по планировке территории

Глава 2. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие правил

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

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

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке городского поселения Белоозерский

Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления городского поселения Белоозерский в части обеспечения применения Правил

Глава 4. Общие положения о планировке территории

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

Статья 12. Градостроительные планы земельных участков

Глава 5. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков

Статья 13. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков

Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки территорий

Статья 15. Порядок предоставления земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена, с предварительным согласованием места размещения объекта

Статья 16. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, государственная собственность на которые не разграничена, без предварительного согласования места размещения объекта в соответствии с градостроительной документацией и настоящими Правилами землепользования и застройки

Результаты проведения торгов (конкурсов, аукционов) оформляются протоколом, что является основанием для заключения договора аренды земельного участка.

Статья 17. Порядок предоставления земельных участков индивидуального жилищного строительства из земель, государственная собственность на которые не разграничена

Статья 18. Порядок предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, государственная собственность на которые не разграничена

Статья 19. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства

Статья 20. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, либо администрации городского поселения Белоозерский

Статья 21. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенных на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

Статья 22. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

Статья 23. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

Глава 6. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности

Статья 24. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности

Статья 25. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности

Статья 26. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила

Статья 27. Особенности проведения публичных слушаний по проекту планировки территории

Статья 28. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 29. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

Глава 7. Положения о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов

Статья 30. Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд

Статья 31. Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд

Статья 32. Условия установления публичных сервитутов

Глава 8. Строительные изменения объектов капитального строительства

Статья 33. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основание для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства.

Статья 34. Подготовка проектной документации

Статья 35. Выдача разрешений на строительство

Статья 36. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Глава 9. Положение о внесении изменений в Правила

Статья 37. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

Статья 38. Внесение изменений в Правила

Глава 10. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 39. Контроль использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 40. Ответственность за нарушения Правил

Часть II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Глава 11. Карта градостроительного зонирования части территории городского поселения Белоозерский

Статья 41. Карта градостроительного зонирования части территории городского поселения Белоозерский

Глава 12. Карта зон с особыми условиями использования территорий городского поселения Белоозерский

Статья 42. Карта зон с особыми условиями использования территории в части территории городского поселения Белоозерский

Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 13. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 43. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории городского поселения Белоозерский

Статья 44. Градостроительные регламенты – жилые зоны

Статья 45. Градостроительные регламенты – общественно-деловые зоны

Статья 46. Градостроительные регламенты – производственные и коммунальные зоны

Статья 47. Градостроительные регламенты – зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Статья 48. Градостроительные регламенты – зоны рекреационного назначения

Статья 49. Градостроительные регламенты – зоны сельскохозяйственного использования

Статья 50. Градостроительные регламенты – зоны специального назначения

Глава 14. Градостроительные регламенты в части ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 51. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных санитарно-защитными зонами производственных и иных объектов

Статья 52. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных водоохранными зонами

Статья 53. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной защиты водозабора

Статья 54. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных коридоров транспортных и инженерных коммуникаций

Статья 55. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия

ПРЕАМБУЛА

Правила землепользования и застройки городского поселения Белоозерский Воскресенского муниципального района Московской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Московской области, Уставом городского поселения Белоозерский Воскресенского муниципального района Московской области (далее городское поселение Белоозерский), а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского поселения Белоозерский, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

На период до разработки и утверждения Генерального плана городского поселения Белоозерский настоящие Правила действуют на части территории в границах, обозначенных на картах части II настоящих правил.

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

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия и обозначения, используемые в Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

акт приемки объекта капитального строительства – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, 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 земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

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 со-

седним блоком или 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;

блокированная жилая застройка – застройка, состоящая из блокированных жилых домов;

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

водоохранная зона – территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, при том что 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 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 точки плоской крыши здания или наивысшей точки конька скатной крыши здания, наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

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, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

градостроительная подготовка территорий – деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории в соответствии с главой 5 настоящих Правил, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях комплексного освоения территорий, строительства, развития застроенных территорий, возведения объектов на территориях общего пользования, 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;

градостроительная подготовка ранее сформированного и предоставленного (приобретенного) земельного участка для обеспечения реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на этом земельном участке (градостроительная подготовка реконструкции объекта) – осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка и 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 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 законодательства;

градостроительное зонирование – зонирование территорий городского поселения Белоозерский в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или 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 межевого плана застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

градостроительный регламент – устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные санитарно-защитными, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий;

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

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

земельный участок – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

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

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

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

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 городского поселения Белоозерский;

коэффициент строительного использования земельного участка – вид градостроительного регламента (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади всех 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;

красные линии – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки территории и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам, 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);

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;

многоквартирный 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 дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в соответствии с жилищным законодательством;

объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

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

объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

объект мелкорозничной торговой сети - торговый объект, осуществляющий розничную торговлю без торгового зала для покупателей через павильоны, киоски, палатки, а также передвижные средства развозной и разносной торговли (тележки, автолавки, фургоны, лотки, корзины и др.);

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, притом 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 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, обусловленное невозможностью использовать земельный участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

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 – собственники земельных участков, арендаторы, землепользователи и землевладельцы;

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

межевой план – документ, состоящий из текстовой и графической частей, содержащий сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр сведения о земельном участке или земельных участках.

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

процент застройки участка – элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах показатель, устанавливающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

публичный сервитут – право ограниченного пользования земельным участком и объектом капитального строительства, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков;

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

разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

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

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

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

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

территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих Правилах 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, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования 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 33 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

частный сервитут – право ограниченного пользования чужим зе-

мельным участком и объектом капитального строительства, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником земельного участка и объекта капитального строительства, и лицом, требующим установления сервитута;

элемент планировочной структуры – квартал, микрорайон, иные элементы, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии либо подлежащие определению красные линии;

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).

Используемые обозначения:

ВНС – водонапорная насосная станция;
ГРУ – газораспределительная установка
КНС – канализационная насосная станция;
РП – распределительный пункт;
РС – распределительная станция;
ТП – трансформаторная подстанция или тепловой пункт;
ЦТП – центральный тепловой пункт;
ЭП – электроподстанция.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в городском поселении Белоозерский систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании, для 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 в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

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

• создание условий для устойчивого развития городского поселения Белоозерский, реализации планов и программ развития городского поселения Белоозерский, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды;

• создание условий для планировки территорий городского поселения Белоозерский;

• обеспечение прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения на земельные участки и объекты капитального строительства;

• создание 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;

• обеспечение свободного доступа граждан к информации, их участия в принятии решений по вопросам территориального развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в установленных случаях;

• обеспечение контроля соблюдения 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 градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту Генерального плана городского поселения Белоозерский);

• подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании земель и об 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;

• внесению изменений в Правила;

• контролю за использованием земельных участков, а также за использованием и строительными изменениями объектов капитального строительства, применению санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

• иными нормативными правовыми актами городского поселения Белоозерский по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила состоят из Преамбулы, частей I, II и III.

6. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории городского поселения Белоозерский.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, включая Генеральный план городского поселения Белоозерский и план реализации Генерального плана, документации по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

• в границах территорий общего пользования;

• объектов культурного наследия;

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

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

2. На картах в части II настоящих Правил выделены:

• территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования территории городского поселения Белоозерский (статья 41);

• санитарно-защитные зоны и др. ограничения – на карте зон с особыми условиями использования территории (статья 42).

3. На карте градостроительного зонирования территории городского поселения Белоозерский (статья 41) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 13).

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик земельных участков и объектов капитального строительства, а также требования о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами капитального строительства.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

• линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

• красным линиям;

• границам земельных участков;

• границам или осям полос отвода для коммуникаций;

• административным границам городского поселения Белоозерский;

• естественным границам природных объектов;

• иным границам.

4. На карте зон с особыми условиями использования территории (статья 42) 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 50–51 настоящих Правил.

5. К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на карте статьи 45, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам главой 12, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 50–51 настоящих Правил.

6. Для каждого земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного в границах городского поселения Белоозерский, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

• градостроительным регламентам, установленным главой 12 настоящих Правил;

• ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (в случаях, когда земельный участок и объект капитального строительства расположены 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).

7. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 13 настоящих Правил) включает:

• основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения 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) не могут быть запрещены;

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

• 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 главы 13 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены.

8. 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 указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами городского поселения Белоозерский.

9. 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, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины земельных участков;

• минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

• предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

• максимальный процент застройки участков;

• максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек: существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно к площади земельных участков);

• иные параметры.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории городского поселения Белоозерский.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями размеров земельных участков и параметров разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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.

10. Инженерно-технические объекты, сооружения и 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 функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории 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 лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль соблюдения градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Администрация городского поселения Белоозерский обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

• публикации настоящих Правил;

• размещения настоящих Правил на официальном сайте городского поселения Белоозерский в сети Интернет;

• создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе администрации городского поселения Белоозерский, уполномоченном в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки в городском поселении Белоозерский.

Статья 5. Действие Правил по отношению к Генеральному плану городского поселения Белоозерский, иным документам территориального планирования и документации по планировке территории

1. Принятие Генерального плана городского поселения Белоозерский, внесение изменений в Генеральный план городского поселения Белоозерский, утверждение документов территориального планирования Российской Федерации, Московской области применительно к территории городского поселения Белоозерский, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную документацию по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Московской области) не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

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

2. После введения в действие настоящих Правил Глава администрации городского поселения Белоозерский по представлению заключе-

ний органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, Комиссии по землепользованию и застройке вправе принимать решения 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;

• 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 видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, состава и значений показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

Глава 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ВОЗНИКШИЕ ДО ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты городского поселения Белоозерский 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 не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

• имеют вид (виды) использования, который не поименован как разрешенный для соответствующих территориальных зон в главе 12 настоящих Правил;

• имеют вид (виды) использования, который поименован как разрешенный для соответствующих территориальных зон в главе 12 настоящих Правил, но расположены в санитарно-защитных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии со статьями 50–51 настоящих Правил;

• имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки –высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования земельного участка) значений, установленных главой 12 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, определенных частью 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8–10 статьи 37 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 Белоозерский.

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

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, указанные в частях 3, 4 статьи 6, а также ставшие не соответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением, установленным федеральными законами и настоящими Правилами.

Исключение составляют не соответствующие 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. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения не соответствующих 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 пунктах 1, 2 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: экологической, санитарно-гигиенической, противопожарной, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Указанные в пункте 3 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 основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Изменение несоответствующего вида использования земельных участков и объектов капитального строительства на иной несоответствующий вид использования не допускается.

Глава 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

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

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты городского поселения Белоозерский регулируют действия физических и юридических лиц, 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;

• обращаются в администрацию Воскресенского муниципального района с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;

• являясь правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

• являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

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

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены:

• возведение строений капитального или некапитального характера (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 планов или частных намерений по землепользованию и застройке.

3. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение земельных участков на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

• размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

• обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

• объединение земельных участков в один земельный участок допускается при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке городского поселения Белоозерский

1. Комиссия по землепользованию и застройке городского поселения Белоозерский (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Главе администрации городского поселения Белоозерский и формируется для подготовки и обеспечения реализации настоящих Правил.

Требования к составу и порядку деятельности Комиссии устанавливаются в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, законами Правительства Московской области, Воскресенского муниципального района, настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными актами, утверждаемыми Главой администрации городского поселения Белоозерский.

2. Комиссия:

• обеспечивает рассмотрение проектов предложений о внесении изменений в настоящие Правила, подготавливаемых по инициативе органов местного самоуправления, на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;

• проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных главой 7 настоящих Правил;

• подготавливает Главе администрации городского поселения Белоозерский заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений администрации городского поселения Белоозерский, касающихся вопросов землепользования и застройки;

• организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Председателем Комиссии назначается заместитель Главы администрации городского поселения Белоозерский.

По должности в состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации городского поселения Белоозерский:

• органа администрации городского поселения Белоозерский, уполномоченного в области градостроительной деятельности;

• органа администрации городского поселения Белоозерский, уполномоченного в области земельных отношений;

• органа администрации городского поселения Белоозерский, уполномоченного на распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности;

• органов администрации городского поселения Белоозерский, уполномоченных в области экономических отношений;

• правового управления.

В состав Комиссии включаются:

• представители Совета депутатов городского поселения Белоозерский (по рекомендации Совета депутатов городского поселения Белоозерский);

• лица, представляющие общественные интересы и частные интересы физических и юридических лиц, общественных объединений и коммерческих организаций. В состав Комиссии могут также включаться представители государственных органов контроля и надзора, исполнительных органов государственной власти Московской области, представители Московской областной Думы. Общая численность Комиссии определяется постановлением Главы администрации городского поселения Белоозерский, но не может быть более 21 человека.

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. Секретарем Комиссии является сотрудник органа администрации городского поселения Белоозерский, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

Любой член комиссии освобождается от участия в голосовании по вопросу, если он имеет прямую финансовую заинтересованность или состоит в родственных отношениях.

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

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

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

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления городского поселения Белоозерский в части обеспечения применения Правил

1. Администрация городского поселения Белоозерский участвует в градостроительной подготовке территории в рамках своих полномочий, определенных законодательством Российской Федерации, Московской области и Воскресенского муниципального района.

2. Структурное подразделение органа местного самоуправления, уполномоченное в области градостроительной деятельности (далее – орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности), по вопросам применения настоящих Правил осуществляет следующие полномочия:

• подготовку для администрации городского поселения Белоозерский, Совета депутатов городского поселения Белоозерский, Комиссии ежегодных докладов о реализации и применении Правил, включающих анализ и предложения по совершенствованию Правил;

• согласование документации по планировке территории на предмет соответствия настоящим Правилам и строительным нормам;

• выдачу разрешений на строительство, выдачу разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

• обеспечивает подготовку и утверждение градостроительных планов земельных участков, подготавливаемых в виде отдельного документа в соответствии со статьей 12 настоящих Правил;

• представление в рамках своей компетенции заключений, материалов и информации, необходимых для проведения публичных слушаний в порядке, определенном главой 6 настоящих Правил;

• ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

• обеспечение представления заинтересованным лицам информации, содержащейся в настоящих Правилах, и утвержденной документации по планировке территории;

• другие обязанности, выполняемые в соответствии с положением об органе администрации городского поселения Белоозерский, уполномоченном в области градостроительной деятельности.

3. Иные органы администрации городского поселения Белоозерский участвуют в работе 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, необходимые для проведения публичных слушаний в порядке, определенном главой 6 настоящих Правил.

4. Подготовка и передача в Воскресенский муниципальный район необходимой информации для ведения ИСОГД.

Глава 4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

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

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Московской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами городского поселения Белоозерский, Воскресенского муниципального района.

2. Планировка территории осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

• проектов планировки территории без проектов межевания в составе проектов планировки территории;

• проектов планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории;

• проектов межевания территории вне состава проектов планировки территории.

В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

3. Решения о разработке различных видов документации по плани-

ровке территории применительно к различным случаям принимаются органом администрации городского поселения Белоозерский, уполномоченным в области градостроительной деятельности, с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

• проекты планировки территории без проектов межевания в составе проектов планировки территории разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить или 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;

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории.

• проекты планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории 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 или 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 для государственных или муниципальных нужд;

• проекты межевания территории вне состава проектов планировки с градостроительными планами земельных участков 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 государственный кадастровый учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство новых объектов капитального строительства или 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 планов земельных участков.

5. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

6. Документация по планировке территории, посредством которой производится установление границ земельных участков, является основанием для формирования земельных участков в соответствии с земельным законодательством.

Статья 12. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, форма градостроительного плана земельного участка утверждена Постановлением Правительства РФ от 29.12.2005 г. №840.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

• в составе проектов межевания территории Главой администрации городского поселения Белоозерский (в случаях, когда посредством документации по планировке территории впервые устанавливаются границы земельных участков, выделяемых из 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);

• в качестве самостоятельного документа Главой администрации городского поселения Белоозерский (в случаях подачи заявлений правообладателями земельных участков, которые планируют реконструкцию, 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 представляются и утверждаются в течение тридцати дней со дня поступления заявлений правообладателей земельных участков.

3. В градостроительных планах земельных участков указываются (если иное не определено действующим законодательством Российской Федерации):

• 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 в пользу неограниченного круга 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 соответствующих фрагментов текста настоящих Правил и(или) в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил. При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

• информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

• информация о наличии расположенных в границах земельного участка объектов капитального строительства, в том числе которые не соответствуют градостроительному регламенту;

• информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

• определение допустимости или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

• 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 или муниципальных нужд.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

• разработки межевого плана застроенного или подлежащего застройке земельного участка;

• принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные земельные участки из состава государственных или муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

• принятия решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

• подготовки проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

• выдачи разрешений на строительство;

• выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИЙ И ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 13. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков

1. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков осуществляются применительно к государственным или муниципальным землям в целях предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам и обеспечения перехода прав на земельные участки.

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

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

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 подъезды и подходы к каждому образованному земельному участку. При объединении земельных участков в один земельный участок образованный земельный участок должен находиться в границах одной территориальной зоны.

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

Проекты планировки территории могут включать проекты межевания территории. В составе проекта межевания территории подготавливается градостроительный план земельного участка, за исключением случаев, когда подготавливается проект планировки и межевания территории, предназначенной для размещения линейных объектов.

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

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

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

• установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами городского поселения Белоозерский;

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

7. Результатом первой стадии действий являются:

• градостроительные планы земельных участков, в составе которых содержится информация, определенная частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

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

Порядок действий по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним – статьями 11, 12 настоящих Правил.

8. Установленные границы земельных участков, включая земельные участки – элементы планировочной структуры, утвержденные Главой администрации городского поселения Белоозерский в составе документации по планировке территории, являются основанием для второй стадии действий – формирования земельных участков посредством землеустроительных работ.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка (в пределах, не превышающих нормативно установленные показатели), в документацию по планировке территории вносятся изменения в порядке, установленном законодательством.

9. Результатом второй стадии действий являются:

• межевой план;

• кадастровый паспорт земельного участка.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для строительства только при наличии кадастрового паспорта.

10. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство объектов (кроме линейных) в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьей 23 настоящих Правил.

11. Из состава государственных или муниципальных земель для строительства могут предоставляться только сформированные земельные участки.

Сформированным считается земельный участок, границы которого установлены в соответствии с требованиями части 7 настоящей статьи и в отношении него установлен градостроительный регламент либо назначение (в случаях, когда градостроительный регламент не распространяется на соответствующие земли и территории), границы земельного участка установлены на местности, подготовлен кадастровый паспорт земельного участка, а также определены технические условия подключения планируемых к строительству, реконструкции объектов 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 и 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 территорий может осуществляться по инициативе администрации городского поселения Белоозерский, физических и юридических лиц.

14. Распоряжение земельными участками, находящимися в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю осуществляется Администрацией Воскресенского муниципального района через уполномоченные органы.

15. Юридическим лицам и гражданам земельные участки для строительства предоставляются с проведением работ по их формированию. Формирование земельных участков может осуществляться без предварительного согласования или с предварительным согласованием места размещения объекта.

16. Без предварительного согласования места размещения объекта земельные участки предоставляются при размещении объекта в городском поселении Белоозерский в соответствии с проектом планировки территории и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственной деятельности или земельных участков из состава земель лесного фонда, либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки), садоводства, дачного и гаражного строительства.

17. В случаях, не указанных в пункте 16 настоящей статьи, предоставление земельных участков производится с предварительным согласованием места размещения объекта.

Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки территорий

Градостроительная подготовка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами городского поселения Белоозерский применительно к следующим случаям:

1) градостроительная подготовка территорий из земель, государственная собственность на которые не разграничена;

2) градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;

3) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий;

4) градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

5) градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания

населения;

6) градостроительная подготовка для формирования земельного участка многоквартирных жилых домов по инициативе собственников жилых помещений;

7) иным случаям.

Статья 15. Порядок предоставления земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена, с предварительным согласованием места размещения объекта

1. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется на основании заявления Заявителя на имя Главы администрации Воскресенского муниципального района о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. Заявителями могут являться физические и юридические лица, а также администрация городского поселения Белоозерский.

2. В заявлении должны быть указаны местоположение земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок, размер участка, предполагаемая цель использования земельного участка, а также назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка.

3. К заявлению должны быть приложены следующие документы:

1) копия документа, удостоверяющего личность Заявителя, являющегося физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица;

2) копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей), копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц);

3) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица, если с заявлением обращается представитель Заявителя.

4) схема предполагаемого места размещения земельного участка (ситуационный план);

5) технико-экономическое обоснование проекта.

4. Уполномоченный орган Администрации Воскресенского муниципального района обеспечивает подготовку акта выбора земельного участка на основе представленных документов с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта в соответствии с действующим законодательством.

5 Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны.

6. К данному акту прилагаются утвержденные Уполномоченным органом в сфере градостроительной деятельности Администрации Воскресенского муниципального района схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора.

7. Уполномоченным органом Администрации Воскресенского муниципального района принимается решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

8. Уполномоченный орган Администрации Воскресенского муниципального района информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства и проведении публичных слушаний в средствах массовой информации.

9. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

10. На основании решения о предварительном согласовании места размещения объекта и решения о закреплении за Заявителем в аренду земельного участка им и за его счет осуществляются работы по установлению границ такого земельного участка и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.

11. Сформированный земельный участок предоставляется в аренду Заявителю на срок действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта - 3 года.

12. В двухнедельный срок с даты предоставления Заявителем кадастрового паспорта земельного участка Глава администрации Воскресенского муниципального района принимает решение в форме постановления о предоставлении земельного участка в аренду.

13. Решения о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе могут быть обжалованы в установленном законом порядке.

Статья 16. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, государственная собственность на которые не разграничена, без предварительного согласования места размещения объекта в соответствии с градостроительной документацией и настоящими Правилами землепользования и застройки

1. Предоставление земельных участков по заявлению физических, юридических лиц, а также Администрации городского поселения Белоозерский для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на аукционах, за исключением случаев, когда земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории.

2. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий с выделением для формирования земельных участков (в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры) из состава государственных земель, подают соответствующее заявление на имя Главы администрации Воскресенского муниципального района. В приложении к заявлению указываются:

а) месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;

б) расчетные показатели предлагаемого освоения территории.

2) В течение тридцати рабочих дней со дня регистрации заявки Уполномоченный орган администрации Муниципального района, уполномоченный в области градостроительной деятельности, подготавливает и направляет заявителю решение о возможности реализации заявления в части соответствия намерений заявителя настоящим Правилам, в котором должна содержаться одна из следующих позиций:

а) отклонить заявление - по причине его несоответствия настоящим Правилам либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

б) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и органом администрации Воскресенского муниципального района, уполномоченным в области градостроительной деятельности, об обеспечении заявителем градостроительной подготовки территории для проведения в соответствии с законодательством торгов по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях строительства.

3) Соглашение, указанное в пункте б части 2 настоящей статьи, подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной.

В соглашении указываются обязательства заявителя в установленный срок подготовить и представить в орган Воскресенского муниципального района, уполномоченный в области градостроительной деятельности проект планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемого элемента планировочной структуры и одновременно границы земельного участка, применительно к которому предлагается проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях строительства.

4) Заявитель обеспечивает формирование земельного участка, включающее в себя:

а) Проведение работ в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

б) Получение в Администрации городского поселения Белоозерский выписки из Правил землепользования и застройки о разрешенном использовании земельного участка;

в) Получение технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством и статьей 23 настоящих Правил).

3. Уполномоченный орган Администрации муниципального района принимает решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина, юридического лица или Администрации городского поселения Белоозерский, заинтересованных в предоставлении земельного участка и публикует соответствующее решение в установленном порядке.

4. Уполномоченный Орган муниципального района, проводит в установленном порядке торги по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях строительства.

Результаты проведения торгов (конкурсов, аукционов) оформляются протоколом, что является основанием для заключения договора аренды земельного участка.

5. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

6. В соответствии со статьей 609 ГК РФ, статьей 26 ЗК РФ договор аренды земельного участка подлежит государственной регистрации в случае, если срок его действия составляет более одного года.

7. Победитель торгов в соответствии с законодательством осуществляет действия по комплексному освоению территории в целях строительства.

Статья 17. Порядок предоставления земельных участков индивидуального жилищного строительства из земель, государственная собственность на которые не разграничена

1. Земельные участки для индивидуального жилищного строительства из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся в границах Воскресенского муниципального района, предоставляются в собственность или в аренду, за исключением случаев, установленных Земельным кодексом Российской Федерации.

2. Продажа земельных участков для индивидуального жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для индивидуального жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

3. Предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства осуществляется на основании заявления гражданина на имя Главы администрации Воскресенского муниципального района. Заявление гражданина рассматривается в двухнедельный срок со дня его получения.

4. Уполномоченный орган администрации Воскресенского муниципального района рассматривает на основе представленных документов, в том числе государственного земельного кадастра, настоящих Правил, с учетом условий использования соответствующей территории предложение о предоставлении земельного участка под заявленные цели, определяет разрешенное использование и технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

5. По результатам рассмотрения уполномоченным органом администрации Воскресенского муниципального района принимается решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка, либо решение о публикации сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения, размера и разрешенного использования, либо решение об отказе в предоставлении земельного участка.

6. Уполномоченный орган администрации Воскресенского муниципального района организует подготовку и заблаговременную публикацию в средствах массовой информации, являющихся источниками официального опубликования нормативных правовых актов органов местного самоуправления, и на официальном сайте Администрации муниципального района в сети Интернет информации о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства в аренду.

7. В случае если, по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, Главой администрации Воскресенского муниципального района в форме постановления принимается решение о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства в аренду Заявителю. Договор аренды земельного участка подлежит заключению с Заявителем в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

8. В случае поступления нескольких заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Статья 18. Порядок предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, государственная собственность на которые не разграничена

1. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном ст. 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, обязан выполнять следующие требования:

1) в сроки, установленные администрацией Воскресенского муниципального района, подготовить проект планировки территории и проект межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

2) в сроки, установленные администрацией Воскресенского муниципального района, выполнить работы по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность Воскресенского муниципального района;

3) передать по окончании строительства в муниципальную собственность Воскресенского муниципального района на условиях, определенных администрацией Воскресенского муниципального района, объекты инженерной инфраструктуры;

4) в сроки, установленные Воскресенского муниципального района, осуществить жилищное и иное строительство в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

4. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, имеет право передать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу независимо от срока договора аренды такого земельного участка. При этом к новому правообладателю переходят обязанности по выполнению всего объема обязательств, касающихся комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства.

5. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка имеет исключительное право приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду.

6. Собственник или арендатор указанных в пункте 5 настоящей статьи земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, обязан в сроки, установленные администрацией Муниципального района, осуществить жилищное и иное строительство в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

7. При обороте указанных в пункте 5 настоящей статьи земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, к новым правообладателям переходят обязанности по осуществлению жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

8. В случае неисполнения обязанностей, указанных в пункте 3 настоящей статьи, принятых на себя арендатором земельного участка, а также в случае ненадлежащего их исполнения права на земельные участки могут быть прекращены в соответствии с действующим законодательством.

9. В случае неисполнения обязанностей, указанных в пункте 3 настоящей статьи, а также в случае ненадлежащего их исполнения взимается неустойка в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения таких обязанностей, от размера арендной платы или размера земельного налога за каждый день просрочки, если договором не предусмотрено иное.

Статья 19. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства

1. Правом инициировать реконструкцию объектов капитального строительства обладают исключительно собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями земельных

участков, либо лица, действующие по поручению таких правообладателей.

Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены границы земельных участков и не произведен их государственный кадастровый учет, могут проявлять инициативу по реконструкции принадлежащих им объектов капитального строительства, их частей только после государственной регистрации прав на выделенные и сформированные в установленном порядке земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, либо после государственного кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

2. Собственники объектов капитального строительства, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке территорий на застроенных территориях путем:

• подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительного регламента применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

• направления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявления о выдаче градостроительного плана ранее сформированного и прошедшего государственный кадастровый учет земельного участка;

• выполнения действий в соответствии со статьей 21 настоящих Правил применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями одного земельного участка, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, установленном главой 9 настоящих Правил.

Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями нескольких смежно расположенных земельных участков, вправе осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства:

• на каждом земельном участке без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации;

• на всех земельных участках с изменением границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии соблюдения требований градостроительного законодательства о предельных размерах земельных участков, наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам, наличии границ зон действия публичных сервитутов (при необходимости), о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования, а также требований земельного законодательства.

Статья 20. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, либо администрации городского поселения Белоозерский

1. Лица, не владеющие объектами капитального строительства на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем подготовки и представления Главе администрации городского поселения Белоозерский:

1) предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам;

2) предложений, обосновывающих материалов, проектов документов, в том числе в форме проектов границ территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается Главой администрации городского поселения Белоозерский, в том числе с учетом предложений, определенных пунктом 2 части 1 настоящей статьи.

3. Условием для принятия решения о развитии застроенной территории является наличие:

• градостроительных регламентов, действие которых распространяется на такую территорию;

• местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии – утвержденных Главой администрации городского поселения Белоозерский, расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

• проекта границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

• документов о признании в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах границ развития застроенной территории (при наличии таких домов);

• утвержденной Советом депутатов городского поселения Белоозерский адресной программы, в которой определены расположенные в пределах границ развития застроенной территории многоквартирные дома, применительно к которым такой программой предлагается снос, реконструкция (при наличии таких домов);

• перечня адресов объектов капитального строительства, подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, определенных пунктами 5 и 6 настоящей части.

4. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства (помимо многоквартирных домов, определенных пунктами 5 и 6 части 3 настоящей статьи), вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

В границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенных территорий, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определенных пунктами 5 и 6 части 3 и абзацем первым настоящей части.

При подготовке проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат учету требования части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46.1, 46.2 и 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При осуществлении действий по развитию застроенной территории подлежат учету положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе включенные в границы развития застроенной территории, не распространяются нормы об изъятии, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, определенных:

• подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации;

• подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в части иных обстоятельств в установленных федеральными законами случаях;

• подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, когда после разграничения государственной собственности на землю на земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или муниципальной собственности городского поселения Белоозерский, законом Московской области установлены дополнительные случаи изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд земельных участков помимо случаев, определенных в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации подпунктами 1 и 2 настоящего пункта.

6. Администрация городского поселения Белоозерский может проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем:

• выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов капитального строительства, а также лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях;

• реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива администрации городского поселения Белоозерский может проявляться в форме:

• подготовки проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных домов, и направления таких проектов на утверждение в Совет депутатов городского поселения Белоозерский;

• подготовки в соответствии с Генеральным планом городского поселения Белоозерский, планом реализации Генерального плана городского поселения Белоозерский, настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий, утверждения такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовки указанных решений;

• обеспечения подготовки местных нормативов градостроительного проектирования и(или) расчетных показателей обеспечения территории в границах развития застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

• обеспечения подготовки проектов границ территорий, в отношении которых подготавливается решение о развитии застроенной территории, а также необходимых документов для проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенных территорий;

• подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;

• организации конкурсов на наилучшие предложения по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений об использовании процедур развития застроенных территорий;

• проведения аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

Статья 21. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенных на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Установление границ земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений, осуществляется в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными правовыми актами городского поселения Белоозерский.

2. Формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и границы которых установлены посредством градостроительной подготовки застроенных, но не разделенных на земельные участки территорий, осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона

«О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Градостроительная подготовка застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений может осуществляться по инициативе:

• лиц, не являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, но заинтересованных в выделении свободных от прав третьих лиц земельных участков для осуществления строительства;

• администрации городского поселения Белоозерский, обеспечивающей посредством градостроительной подготовки территорий выделение свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства;

• лиц, являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства (помещений в них), заинтересованных в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства;

• администрации городского поселения Белоозерский, которая в соответствии с планом действий, утвержденным Главой администрации городского поселения Белоозерский, обеспечивает посредством градостроительной подготовки территорий установление границ земельных участков для использования расположенных на них объектов капитального строительства.

4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения в многоквартирном доме, заинтересованные в установлении границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, обеспечивают подготовку проекта градостроительного плана земельного участка.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

• в составе проекта межевания территории;

• в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации;

• собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно (если иное не определено законодательством);

• физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме.

При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка должны учитываться требования законодательства о градостроительной деятельности в части:

• границ фактически сложившегося землепользования на не разделенной на земельные участки застроенной территории;

• минимальных размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

• необходимости обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемой путем фиксации зон действия публичных сервитутов в проектах межевания территории и градостроительного плана земельного участка;

• соблюдения прав третьих лиц путем запрета установления на местности ограждений по границам земельных участков, а также путем обоснования неделимости земельных участков (кварталов, частей кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

В проектах межевания территории помимо определения границ земельных участков, на которых расположены существующие здания, строения, сооружения, могут устанавливаться границы свободных от застройки и от прав третьих лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые могут быть в соответствии с земельным законодательством предоставлены физическим или юридическим лицам.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат проверке на соответствие установленным требованиям органом администрации городского поселения Белоозерский, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

Посредством проверки устанавливается факт соответствия проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков следующим требованиям:

а) 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);

б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

• заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;

• заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания территории и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на публичные слушания и последующее утверждение Главой администрации городского поселения Белоозерский.

Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для:

• проведения землеустроительных работ;

• возведения ограждений по границам земельного участка в порядке, установленном в соответствии с настоящими Правилами решением Совета депутатов городского поселения Белоозерский, если такие действия не запрещены решением об утверждении градостроительного плана земельного участка.

5. В целях установления границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, уполномоченное собственниками помещений в таком доме лицо может направить соответствующее заявление в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

Орган администрации городского поселения Белоозерский, уполномоченный в области градостроительной деятельности, регистрирует заявку в день ее поступления и в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи, обеспечивает подготовку проекта межевания территории и проекта градостроительного плана земельного участка, на котором расположен соответствующий многоквартирный дом.

Подготовленные проект межевания территории и проект градостроительного плана земельного участка подлежат обсуждению на публичных слушаниях и последующему утверждению Главой администрации городского поселения Белоозерский в порядке, определенном главой 6 настоящих Правил.

6. Глава администрации городского поселения Белоозерский вправе по представлению органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, утвердить градостроительный план земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, превышающих площадь, определенную в соответствии с градострои-

тельными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, в случае невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

7. Администрация городского поселения Белоозерский может по своей инициативе обеспечить действия по подготовке проектов межевания территории для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Указанная инициатива реализуется на основе:

• программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной Главой администрации городского поселения Белоозерский;

• решения Главы администрации городского поселения Белоозерский, принятого на основании обращения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, Комиссии.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает реализацию инициатив администрации городского поселения Белоозерский в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

• самостоятельных действий по подготовке проектов межевания территории, если иное не установлено законодательством;

• заключения договоров по подготовке проектов межевания территории по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа.

Статья 22. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

1. Градостроительную подготовку территорий общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных для предоставления на праве аренды физическим и юридическим лицам для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения, обеспечивает орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

2. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются Главой администрации городского поселения Белоозерский.

В соответствии с земельным законодательством территории общего пользования не подлежат приватизации.

3. Подготовка проектов градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования обеспечивается органами, указанными в части 1 настоящей статьи, в составе проектов межевания территории.

4. Земельные участки в границах территорий общего пользования предоставляются физическим и юридическим лицам на торгах в аренду, продолжительность которой не может превышать пяти лет.

Порядок предоставления указанных земельных участков может быть установлен нормативным правовым актом Воскресенского муниципального района.

Статья 23. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Порядок градостроительной подготовки территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами и распорядительными документами администрации городского поселения Белоозерский.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства и когда эксплуатация указанных объектов не сможет быть обеспечена без подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Технические условия определяются:

• на стадии градостроительной подготовки территории с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается органом администрации городского поселения Белоозерский, уполномоченным в области градостроительной деятельности, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

• на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

а) уполномоченного органа администрации городского поселения Белоозерский (в случаях подготовки по инициативе администрации городского поселения Белоозерский территории с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим и юридическим лицам);

б) физических и юридических лиц (в случаях, когда по их инициативе осуществляется градостроительная подготовка территории с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим и юридическим лицам);

в) правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции).

4. Собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства, а также лица, ими уполномоченные, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о представлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения.

5. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, об оказании услуг по обеспечению предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

6. При подготовке градостроительного плана земельного участка, предназначенного для строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, подготавливает уполномоченный орган Администрации городского поселения Белоозерский на основании:

• информации о разрешенном использовании земельного участка;

• предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, установленных в отношении данного земельного участка;

• региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования;

• схем существующего и планируемого размещения объектов капитального строительства (тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения) федерального, регионального и местного значения;

• предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков.

7. В случае если обеспечение отдельными видами ресурсов возможно осуществлять различными способами, уполномоченный орган Администрации городского поселения Белоозерский при подготовке градостроительного плана земельного участка определяет технические условия для всех возможных способов.

В отношении застроенного земельного участка, а также после определения правообладателя земельного участка, предназначенного для строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, в градостроительный план земельного участка включаются технические условия, выданные правообладателю земельного участка организацией, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

8. Уполномоченный орган Администрации городского поселения Белоозерский не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия.

• Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения уполномоченный орган Администрации городского поселения Белоозерский в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия одного из указанных решений обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

9. В случае если правообладатель земельного участка намерен осуществить реконструкцию объекта капитального строительства или подключение построенного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и если технические условия для его подключения отсутствовали либо истек срок их действия, а также если истек срок действия технических условий, выданных уполномоченным органом Администрации городского поселения Белоозерский в составе документов о предоставлении земельного участка, правообладатель в целях определения необходимой ему подключаемой нагрузки обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение реконструированного (построенного) объекта капитального строительства, для получения технических условий.

• Если правообладатель земельного участка не имеет сведений об организации, выдающей технические условия, он обращается в орган местного самоуправления с запросом о представлении сведений о такой организации, а орган местного самоуправления представляет в течение 2 рабочих дней с даты обращения сведения о соответствующей организации, включая наименование, юридический и фактический адреса.

10. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, в которую должен быть направлен запрос о получении технических условий, определяется уполномоченный органом Администрации городского поселения Белоозерский на основании схем существующего и планируемого размещения объектов капитального строительства в области тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения федерального, регионального и местного значения, а также с учетом инвестиционных программ указанной организации, утверждаемых представительным органом местного самоуправления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а для сетей газоснабжения - на основании программ газификации, утверждаемых уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

11. В случае если инвестиционная программа организации, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не утверждена, технические условия выдаются при предоставлении земельного участка для комплексного освоения с последующей передачей создаваемых сетей инженерно-технического обеспечения в государственную или муниципальную собственность либо при подключении к существующим сетям инженерно-технического обеспечения и выполнении указанной организацией за счет средств правообладателя земельного участка работ, необходимых для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в точке подключения на границе существующих сетей. Это условие не распространяется на случаи, когда для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства не требуется создания (реконструкции) сетей инженерно-технического обеспечения.

12. Запрос уполномоченного органа Администрации городского поселения Белоозерский либо правообладателя земельного участка о предоставлении технических условий или информации о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должен содержать:

• наименование лица, направившего запрос, его местонахождение и почтовый адрес;

• нотариально заверенные копии учредительных документов, а также документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего запрос;

• правоустанавливающие документы на земельный участок (для правообладателя земельного участка);

• информацию о границах земельного участка, на котором планируется осуществить строительство объекта капитального строительства или на котором расположен реконструируемый объект капитального строительства;

• информацию о разрешенном использовании земельного участка;

• информацию о предельных параметрах разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, соответствующих данному земельному участку;

• необходимые виды ресурсов, получаемых от сетей инженерно-технического обеспечения;

• планируемый срок ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства (при наличии соответствующей информации);

• планируемую величину необходимой подключаемой нагрузки (при наличии соответствующей информации).

13. Орган местного самоуправления разрабатывает:

• порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадных инженерных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения;

• порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к внеплощадным сетям, процесса передачи в собственность внеплощадных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения.

Глава 6. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 24. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности в обязательном порядке проводятся в следующих случаях:

• внесения изменений в Генеральный план городского поселения Белоозерский;

• внесения изменений в настоящие Правила;

• проекта документации по планировке территории:

а) проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;

б) проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;

в) проектов межевания территории вне состава проектов планировки территории в случае межевания территории, на которой расположены многоквартирные дома;

• заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

• заявлений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом городского поселения Белоозерский, настоящими Правилами, а в отношении обсуждения внесения изменений в Генеральный план городского поселения Белоозерский – с отдельным нормативным правовым актом городского поселения Белоозерский.

3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования и готовит соответствующее заключение. Заключение может быть положительным или отрицательным.

4. При отсутствии положительного заключения, указанного в части 3 настоящей статьи, не допускается принимать положительные решения по поводу проектов документов, заявлений, представляемых на публичные слушания.

5. Органом, уполномоченным на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, является Комиссия.

6. Предметом публичных слушаний являются вопросы:

• соответствия подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;

• подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления городского поселения Белоозерский в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

7. Способами представления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печатных средствах массовой информации, по радио, телевидению и в сети Интернет и другие не запрещенные законом способы.

8. Участники публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол публичных слушаний.

9. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и

материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с соблюдением всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися.

10. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний и должна составлять:

• не менее двух и не более четырех месяцев со дня размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте городского поселения Белоозерский в сети Интернет (в случае обсуждения проекта изменений в настоящие Правила, не касающихся внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны);

• не более чем один месяц со дня размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте городского поселения Белоозерский в сети Интернет, в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны;

• не менее одного месяца и не более трех месяцев со дня размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте городского поселения Белоозерский в сети Интернет (в случаях обсуждения проекта документации по планировке территории, проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенных территорий);

• не более одного месяца со дня оповещения о времени и месте их проведения до дня размещения (в случаях обсуждения заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства).

11. Публичные слушания не проводятся в праздничные дни и по воскресеньям.

12. В месте (местах) проведения публичных слушаний, определяемых в решении о назначении публичных слушаний, размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа, заявления и требованиями главы 7 настоящих Правил.

13. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несут соответственно органы местного самоуправления городского поселения Белоозерский, физические и юридические лица, подготовившие проекты документов, заявлений по вопросам, требующим проведения публичных слушаний.

Статья 25. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности

1. Публичные слушания проводятся по инициативе населения, Совета депутатов или Главы городского поселения Белоозерский. Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или Совета депутатов, назначаются Советом депутатов, а по инициативе Главы – Главой городского поселения Белоозерский.

2. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

а) тему публичных слушаний;

б) срок проведения публичных слушаний;

в) дату (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;

г) место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;

д) почтовый адрес, контактные номера телефонной и факсимильной связи.

Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте городского поселения Белоозерский в сети Интернет.

Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня публикации решения о назначении публичных слушаний в официальном печатном издании и размещения на официальном сайте городского поселения Белоозерский в сети Интернет.

3. Комиссия принимает одно из двух решений:

а) о направлении Главе администрации городского поселения Белоозерский проекта решения о назначении публичных слушаний в отношении права заявителя направлять соответствующее заявление:

• о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

• о разрешении на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

При наличии у заявителя такого права Комиссия принимает решение о необходимости назначения публичных слушаний и обеспечивает проверку заявления на соответствие требованиям. Решение о назначении публичных слушаний направляется заявителю);

б) об отказе в назначении публичных слушаний. В этом случае заявителю направляется извещение об отказе в приеме заявления.

4. Перед началом обсуждения участники публичных слушаний должны быть проинформированы о:

• продолжительности обсуждения, которое не может превышать три часа в день;

• регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступлений участников публичных слушаний);

• предмете публичных слушаний.

5. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол. В протоколе фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от участников публичных слушаний.

6. С учетом положений протокола орган, проводивший публичные слушания, подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

7. Заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте городского поселения Белоозерский в сети Интернет.

Одновременно с подготовкой проекта заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций Главе администрации городского поселения Белоозерский.

Статья 26. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления городского поселения Белоозерский, заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

Инициаторы подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, обеспечивают подготовку экспозиционных материалов (например, стендов, плакатов), представляемых на публичные слушания.

2. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает:

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

• проверку проекта изменений настоящих Правил на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в

силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании», Градостроительному кодексу Российской Федерации), Генерального плана городского поселения Белоозерский, схемам территориального планирования Московской области, схемам территориального планирования Российской Федерации перед представлением такого проекта на публичные слушания;

• подготовку заключения на проект о внесении изменений в настоящие Правила, направляемого до проведения публичных слушаний в Комиссию.

3. Комиссия:

• до принятия решения Главы городского поселения Белоозерский о назначении публичных слушаний обеспечивает обсуждение и согласование промежуточных результатов подготовки проекта о внесении изменений;

• обеспечивает подготовку сводного заключения (основанного на заключении органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности) на проект предложений, направляемого Главе администрации городского поселения Белоозерский для принятия решения о назначении публичных слушаний.

4. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители городского поселения Белоозерский, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в городском поселении Белоозерский, иные заинтересованные лица.

Публичные слушания о внесении изменений в настоящие Правила проводятся на всей территории городского поселения Белоозерский, за исключением случаев внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны и внесения изменений в настоящие Правила в отношении части территории городского поселения Белоозерский.

В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент.

В случае внесения изменений в настоящие Правила в отношении части территории городского поселения Белоозерский, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории городского поселения Белоозерский, в отношении которой осуществлялась подготовка указанных изменений.

При проведении публичных слушаний по обсуждению проекта о внесении изменений в настоящие Правила территория городского поселения Белоозерский может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, установлена Законом Московской области от 7 марта 2007 года «О Генеральном плане развития Московской области» исходя из того, что численность лиц, проживающих на части территории городского поселения Белоозерский, выделяемой в целях проведения публичных слушаний, не должна превышать пяти тысяч человек.

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

5. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по обсуждению проекта о внесении изменений в настоящие Правила, включаются:

• опубликованный проект о внесении изменений в настоящие Правила;

• комплект материалов проекта о внесении изменений в настоящие Правила и необходимые обоснования к такому проекту;

• положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта изменений к обсуждению и утверждению.

6. К положительному заключению Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений к обсуждению на публичных слушаниях, прилагается положительное заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

7. Положительное заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, должно включать:

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

а) подтверждение правильности фиксации в карте (картах) градостроительного зонирования существующих:

• границ городского поселения Белоозерский;

• границ земель и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты;

• границ земель, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются, и земельных участков в составе таких земель;

• красных линий, утвержденных ранее в составе проектов планировки территории;

б) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) в части режима ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства и его распространения в пределах, обозначенных границами зон с особыми условиями использования территорий (санитарно-защитных зон, водоохранных зон, зон микросейсморайонирования, иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации);

в) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила действующим документам территориального планирования и документации по планировке территории в части границ зон планируемого размещения объектов различного значения (определенных документами территориального планирования), границ земельных участков для размещения объектов различного значения (определенных документацией по планировке территории);

г) подтверждение того, что в проекте о внесении изменений в настоящие Правила учтены положения о территориальном планировании Генерального плана городского поселения Белоозерский в части целей и задач территориального планирования, перечня мероприятий по территориальному планированию и указаний на последовательность их выполнения;

д) подтверждение соответствия процедурной части проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям федерального законодательства, законодательства Московской области, правовым актам городского поселения Белоозерский.

8. Предметом публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются вопросы, указанные в части 7 настоящей статьи.

9. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте городского поселения Белоозерский в сети Интернет.

В случае, когда проект подготовлен по инициативе органа местного самоуправления, Комиссия также:

1) обеспечивает доработку проекта о внесении изменений в настоящие Правила по результатам публичных слушаний;

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе администрации городского поселения Белоозерский.

В случае, когда проект предложений подготовлен по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, Комиссия:

1) может предложить указанным лицам внести изменения в проект предложений (в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость);

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе администрации городского поселения Белоозерский (в случаях, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений в предложения, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения в проект предложений).

Указанный комплект материалов содержит:

1) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к направлению указанного проекта в Совет депутатов городского поселения Белоозерский с приложением:

а) протокола (протоколов) публичных слушаний;

б) положительного заключения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, указанного в части 7 настоящей статьи;

2) проект о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему.

10. Глава администрации городского поселения Белоозерский с учетом представленных ему документов, определенных частью 9 настоящей статьи, в установленные законодательством сроки принимает одно из двух решений:

1) о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет депутатов городского поселения Белоозерский;

2) об отклонении проекта.

Глава администрации городского поселения Белоозерский направляет в Совет депутатов городского поселения Белоозерский:

1) сопроводительное письмо о соответствии такого проекта всем установленным требованиям, включая требования 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);

2) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к утверждению с приложением:

• протокола (протоколов) публичных слушаний;

• заключения о результатах публичных слушаний;

• положительного заключения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, о соответствии проекта предложений всем установленным требованиям;

3) проекта о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающих материалов к нему.

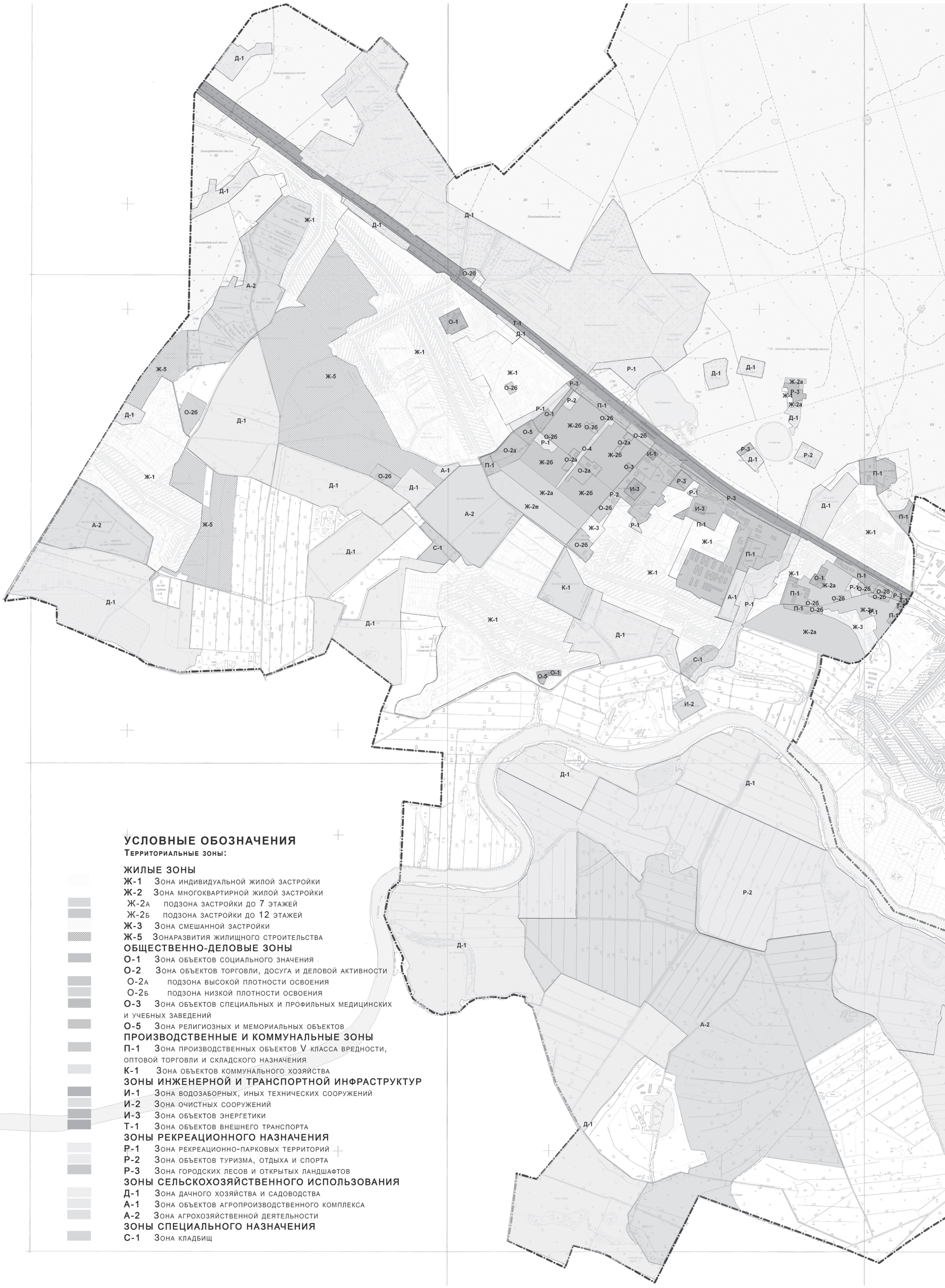
Совет депутатов городского поселения Белоозерский по результатам рассмотрения документов, представленных Главе администрации городского поселения Белоозерский, может принять одно из следующих решений:

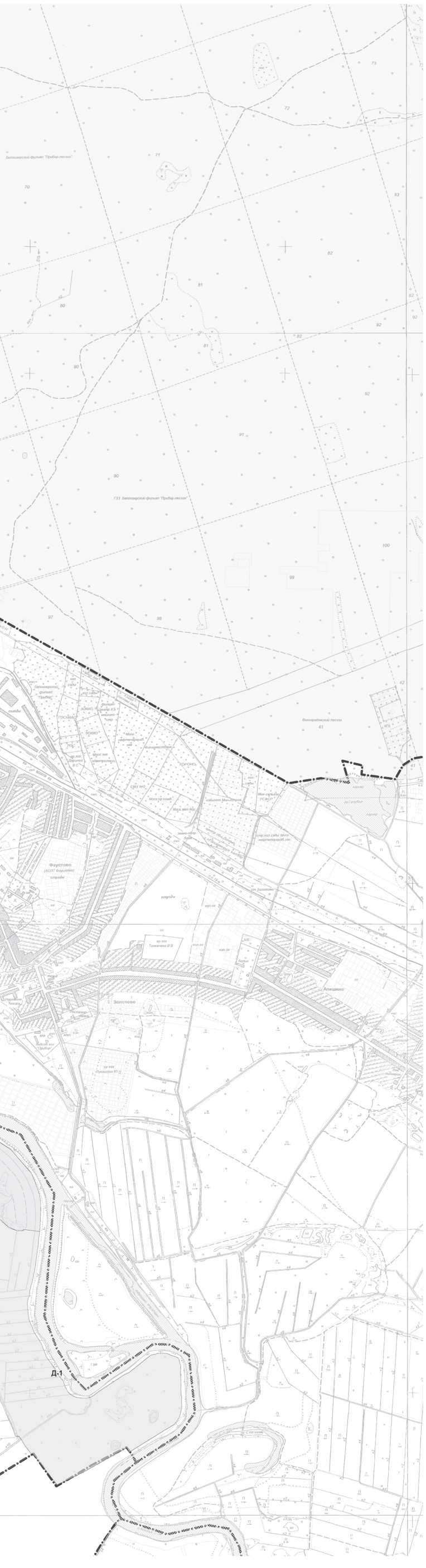
1) утвердить изменения в настоящие Правила;

2) отклонить изменения в настоящие Правила.

11. Утвержденные изменения в настоящие Правила:

1) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте городско-


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
Территориальные зоны:
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1 Зона индивидуальной жилой застройки
Ж-2 Зона многоквартирной жилой застройки
Ж-2а подзона застройки до 7 этажей
Ж-2б подзона застройки до 12 этажей
Ж-3 Зона смешанной застройки
Ж-5 Зонаразвития жилищного строительства
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
О-1 Зона объектов социального значения
О-2 Зона объектов торговли, досуга и деловой активности
О-2а подзона высокой плотности освоения
О-2б подзона низкой плотности освоения
О-3 Зона объектов специальных и профильных медицинских и учебных заведений
О-5 Зона религиозных и мемориальных объектов
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
П-1 Зона производственных объектов V класса вредности, оптовой торговли и складского назначения
К-1 Зона объектов коммунального хозяйства
ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР
И-1 Зона водозаборных, иных технических сооружений
И-2 Зона очистных сооружений
И-3 Зона объектов энергетики
Т-1 Зона объектов внешнего транспорта
ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
Р-1 Зона рекреационно-парковых территорий
Р-2 Зона объектов туризма, отдыха и спорта
Р-3 Зона городских лесов и открытых ландшафтов
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
Д-1 Зона дачного хозяйства и садоводства
А-1 Зона объектов агропроизводственного комплекса
А-2 Зона агрохозяйственной деятельности
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
С-1 Зона кладбищ



го поселения Белоозерский в сети Интернет;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежат:

а) в течение семи дней со дня утверждения – направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Воскресенского муниципального района;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа – размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Воскресенского муниципального района.

Статья 27. Особенности проведения публичных слушаний по проекту планировки территории

1. Инициаторами проведения публичных слушаниях по проекту планировки территории, могут быть: орган местного самоуправления городского поселения Белоозерский, заинтересованные физические и юридические лица, подготовившие проект планировке территории либо проект о внесении изменений в утвержденную в установленном порядке проект планировки территории (далее – проект планировки территории).

Инициаторы проведения публичных слушаний по проекту планировки территории обеспечивают подготовку экспозиционных материалов, представляемых на публичные слушания.

2. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает:

1) подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;

2) проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) перед представлением такой документации на публичные слушания с участием органа местного самоуправления, уполномоченного в области жилищно-коммунального хозяйства, органа местного самоуправления, уполномоченного в области земельных отношений, иных органов местного самоуправления в соответствии с решением Главы администрации городского поселения Белоозерский.

3) подготовку заключения на проект указанной документации, направляемого в Комиссию, которая готовит сводное заключение для принятия решения о проведении публичных слушаний.

3. Участниками публичных слушаний по проекту планировки территории являются:

1) граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта планировки территории;

2) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории;

3) лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией проекта планировки территории.

4. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по обсуждению проекта планировки территории, включаются:

1) комплект материалов проекта планировки территории, включая материалы по обоснованию проекта;

2) положительное заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, в котором отмечается факт готовности проекта планировки территории к обсуждению и утверждению.

5. Заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, должно быть составлено в соответствии с предметом публичных слушаний, установленным частью 9 настоящей статьи.

6. Применительно к проекту планировки территории, содержащему в своем составе проект межевания территории, заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, должно включать:

1) позиции, подлежащие обязательному удостоверению соответствия подготовленного проекта всем требованиям и документам, принятым в установленном порядке, а именно:

а) подтверждение соответствия проекта настоящим Правилам, документам территориального планирования и проектам планировки территории, ранее утвержденным органами государственной власти и органами местного самоуправления (в случаях, когда действие таких документов распространяется на соответствующую территорию):

• настоящим Правилам в части того, что в проекте учитываются границы территориальных зон и градостроительные регламенты;

• документам территориального планирования в отношении того, что в проекте учитываются утвержденные такими документами границы зон планируемого размещения объектов различного значения;

• проектам планировки, утвержденным в соответствии с документами территориального планирования и определившим красные линии, границы земельных участков для размещения объектов различного значения (в части того, что указанные границы земельных участков расположены вне пределов территории планировки, или в части того, что такие границы учитываются);

б) подтверждение соответствия проекта:

• границам зон с особыми условиями использования территорий;

• красным линиям, определяющим границы линейных объектов транспортной и инженерно-технической инфраструктуры (в части соответствия их параметров ширины, уклонов, радиусов прохождения трасс, иных параметров – требованиям технических регламентов);

• минимальным противопожарным отступам строений друг от друга;

• иным требованиям безопасности;

в) подтверждение соответствия отображаемых в проекте границ и линий существующим:

• красным линиям;

• границам земельных участков;

• линиям, обозначающим места расположения зданий, строений, сооружений в пределах соответствующих земельных участков;

• линиям, обозначающим расположение линейных объектов инженерно-технического обеспечения, а также установленных границ зон обслуживания таких линейных объектов;

• границам парков, скверов, бульваров, площадей, набережных, иных территорий, фактически используемых как территории общего пользования, но которым не был придан соответствующий статус по причине отсутствия утвержденных красных линий, обозначающих границы таких территорий;

г) подтверждение соответствия предлагаемых проектом решений правовому режиму объектов капитального строительства:

• признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу;

• включенных в адресную программу переселения граждан из ветхого жилищного фонда, утвержденную Советом депутатов городского поселения Белоозерский;

• не соответствующих настоящим Правилам;

д) подтверждение того, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

2) позиции, подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления городского поселения Белоозерский в области планировки территории, а именно:

а) удостоверение положений, содержащих характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект планировки территории. Данная позиция может фиксироваться путем подтверждения соответствия предлагаемых проектом характеристик планируемого развития территории:

• Генеральному плану городского поселения Белоозерский;

• настоящим Правилам;

• нормативам градостроительного проектирования;

б) подтверждение отображения красных линий, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов), в части необходимости и целесообразности предлагаемых решений, а также отсутствия иных вариантов размещения соответствующих объектов;

в) подтверждение наличия в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, установленном земельным законодательством:

• подтверждение выполнения требования части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий установлены с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

• подтверждение выполнения требований противопожарных разрывов между существующими зданиями и зданиями, которые могут быть построены на свободном от прав третьих лиц земельном участке, иных требований безопасности;

• подтверждение возможности соблюдения баланса между объемами дополнительного строительства и вместимостью объектов социального обслуживания, мощностью сетей инженерно-технического обеспечения, а также наличия соответствующих запланированных мероприятий для поддержания указанного баланса;

• подтверждение того, что проекты градостроительных планов земельных участков, выделенных в качестве свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для дополнительной застройки, соответствуют установленным требованиям. Применительно к данной позиции могут представляться предложения о сроках и содержании дальнейших действий – проведение землеустроительных работ и государственного кадастрового учета, организация торгов по предоставлению свободных от прав третьих лиц земельных участков;

г) подтверждение необходимости и рациональности установления предлагаемых границ зон действия публичных сервитутов, для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц через соответствующую территорию;

д) подтверждение того, что проекты градостроительных планов земельных участков, на которых располагаются существующие объекты капитального строительства, включая многоквартирные дома, подготовлены с соблюдением всех установленных требований.

7. Применительно к проекту планировки территории, не содержащему в своем составе проекта межевания территории, заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, должно включать положения, определенные подпунктами «а», «б», «в» пункта 1; подпунктами «а», «б» пункта 2 части 6 настоящей статьи.

8. Применительно к проекту межевания территории, подготовленному вне состава проекта планировки территории, заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, должно включать положения, определенные подпунктами «а»–«д» пункта 1 и подпунктами «г», «д» пункта 2 части 6 настоящей статьи.

9. Предметом публичных слушаний по проекту планировки территории, содержащему в своем составе проекты межевания территории, являются следующие вопросы:

1) подтверждение соответствия проекта планировки территории Генеральному плану городского поселения Белоозерский и ранее утвержденной документации по планировке территории;

2) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону

«О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

3) подтверждение учета в проекте планировки территории существующих правовых фактов;

4) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованию, согласно которому размеры земельных участков в границах застроенных территорий должны устанавливаться с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

5) характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект планировки территории;

6) красные линии, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов), с учетом необходимости, целесообразности и возможности изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

7) наличие в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, определенном в соответствии с земельным законодательством;

8) предлагаемые в границах зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц;

9) наличие градостроительных планов земельных участков, на которых располагаются объекты капитального строительства, в том числе многоквартирные дома.

При обсуждении проектов планировки без проектов межевания в составе проектов планировки предметом публичных слушаний являются вопросы 1, 2, 3, 5, 6, установленные в настоящей части.

При обсуждении проектов межевания территории, подготовленных в виде отдельного документа, предметом публичных слушаний являются вопросы 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, установленные в настоящей части.

10. После проведения публичных слушаний по проекту планировки территории Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте городского поселения Белоозерский в сети Интернет.

В случае, когда проект планировки территории подготовлен по инициативе органа местного самоуправления городского поселения Белоозерский, орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности:

1) обеспечивает внесение изменений в проект планировки территории (в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость);

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе администрации городского поселения Белоозерский.

В случае, когда проект планировки территории подготовлен по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности:

1) может предложить указанным лицам внести изменения в проект планировки территории (в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость);

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе администрации городского поселения Белоозерский (в случаях, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений в проект планировки территории, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения в проект планировки территории).

Указанный комплект документов содержит:

1) положительное заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, в котором отмечается факт готовности проекта планировки территории к утверждению;

2) протокол (протоколы) публичных слушаний;

3) заключение Комиссии о результатах публичных слушаний;

4) комплект документации проекта планировки территории с обосновывающими материалами к ней.

11. Глава администрации городского поселения Белоозерский с учетом представленных ему документов, определенных частью 10 настоящей статьи, в течение 14 дней после получения комплекта документации проекта планировки территории принимает одно из двух решений:

1) об утверждении проекта планировки территории;

2) об отклонении проекта планировки территории.

12. Утвержденный проект планировки территории:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте городского поселения Белоозерский в сети Интернет;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

а) в течение семи дней со дня утверждения – направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Воскресенского муниципального района;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа – размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Воскресенского муниципального района.

Статья 28. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут быть заинтересованные физические и юридические лица, подавшие заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяют свое действие настоящие Правила;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, который запрашивается заявителем.

3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, подготавливает заключения, состав и содержание которых определяются частью 13 настоящей статьи.

4. Комиссия:

1) рассматривает заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям, в состав которых в обязательном порядке включается заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

5. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

6. Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства обеспечивается возможность ознакомления с:

1) заявлением заинтересованного лица с обосновывающими материалами, представленными в соответствии с требованиями, определенными частями 7–12 настоящей статьи.

2) заключением органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на представленное заявление и обосновывающими материалами к нему, составленными в соответствии с требованиями части 13 настоящей статьи.

7. В заявлении и прилагаемых к заявлению материалах должна быть обоснована целесообразность намерений и доказано, что при выполнении определенных условий, которые должны быть изложены в заявлении, не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону

«О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

8. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе.

9. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

10. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;

3) свидетельство о государственной регистрации прав на земельный участок, объекты капитального строительства;

4) ситуационный план – расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

11. Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Обосновывающие материалы включают:

1) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу: указание мест расположения существующих и намечаемых строений и описание их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места стоянок автомобилей и т.д.); информация о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей), грузооборотах (частота подъезда к объекту грузовых автомобилей), объемах инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение и т.д.); документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме (технические условия, предоставленные уполномоченными организациями);

2) информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их опасности) – обоснование того, что реализацией предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы.

Могут представляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации предложений.

12. Заявление содержит обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

13. Заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на представленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях и должно включать:

1) положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные требования, которые подлежат выполнению:

а) подтверждение информации, отраженной в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

б) подтверждение соответствия требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

2) положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах вопросы, по поводу которых должно быть дано разрешение или отказано в предоставлении разрешения, решены рационально или нерационально, т.е. о содержании одного из трех вариантов проекта заключения о результатах публичных слушаний в части того, что реализация намерений заявителя:

а) не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства;

б) не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка, но только при выполнении условий, связанных с внесением в проект такого плана соответствующих изменений. В этом случае в заключении должны быть представлены конкретные предложения по внесению изменений в проект градостроительного плана земельного участка, например, такие, как: изменение (уточнение) границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда; изменение (уточнение) отступов планируемых к размещению строений, частей строений от границ земельного участка; изменение (уточнение) параметров объекта (общая площадь, этажность, открытые пространства, планируемые места стоянок автомобилей); показатели планируемой вместимости, мощности объекта, объемы ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей, грузооборот (частота подъезда к объекту грузовых автомобилей), объемы инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение) и т.д.);

в) окажет негативное воздействие на окружающую среду, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения.

14. Предметом публичных слушаний о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются вопросы, установленные в части 13 настоящей статьи.

15. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства Комиссия направляет Главе администрации городского поселения Белоозерский следующие документы и материалы:

1) рекомендации Комиссии;

2) заключение о результатах публичных слушаний, опубликованное в соответствии с требованиями части 6 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) протокол (протоколы) публичных слушаний;

4) заявление с обосновывающими материалами, обсужденное на публичных слушаниях.

16. Глава администрации городского поселения Белоозерский с учетом представленных ему документов, определенных частью 15 настоящей статьи, принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

17. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте городского поселения Белоозерский в сети Интернет;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

а) в течение семи дней со дня принятия – направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Воскресенского муниципального района;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа – размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Воскресенского муниципального района.

Статья 29. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, могут быть правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подавшие заявления о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда:

1) применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;

2) размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, подготавливает заключения, состав и содержание которых определяется частью 13 настоящей статьи.

4. Комиссия:

1) рассматривает заявления;

2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям, в состав которых в обязательном порядке включается заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

5. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, располо-

женных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

6. Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства обеспечивается возможность ознакомления с:

1) заявлением правообладателя земельного участка с обосновывающими материалами, представленным в соответствии с требованиями, определенными частями 7–12 настоящей статьи;

2) заключением органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на представленное заявление с обосновывающими материалами к нему, составленным в соответствии с требованиями части 13 настоящей статьи.

7. В заявлении и прилагаемых к заявлению материалах должна быть обоснована правомерность намерений и доказано, что:

1) в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление – выполняются обязательные условия, определенные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства такое отклонение будет реализовано при соблюдении 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).

8. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе – правообладателе земельного участка.

9. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

10. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают сведения, указанные в части 10 статьи 28 настоящих Правил.

11. Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, включающего в себя:

1) обоснование наличия предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением;

2) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с указанием конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

12. Заявление содержит обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

13. Заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на представленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях и должно включать:

1) позиции о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные обязательные требования:

а) подтверждение информации, отраженной в заявлении о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и в прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

б) подтверждение соответствия требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

2) положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах вопросы, по поводу которых должно быть дано разрешение или отказано в предоставлении разрешения, решены рационально или не рационально, т.е. о содержании проекта заключения о результатах публичных слушаний как основания для подготовки рекомендаций, которые становятся основанием для принятия решения Главой администрации городского поселения Белоозерский. Указывается одна из следующих позиций в части того, что реализация намерений заявителя:

а) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства, реконструкции;

б) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка, но только при выполнении условий, связанных с внесением в проект такого плана соответствующих изменений. В этом случае в заключении должны быть представлены конкретные предложения по внесению изменений в проект градостроительного плана земельного участка, например, такие, как:

• изменение (уточнение) границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда;

• изменение (уточнение) отступов планируемых к размещению строений, частей строений от границ земельного участка;

• изменение (уточнение) параметров объекта – общая площадь, этажность, процент застройки, отступы от границ земельного участка, иные параметры;

в) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, однако по причине несоразмерного превышения предлагаемого отклонения параметров от предельных параметров градостроительного регламента неприемлемо, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения;

г) неправомерна в силу несоответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения.

14. Предметом публичных слушаний о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства являются вопросы, установленные в части 13 настоящей статьи.

15. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия направляет Главе администрации городского поселения Белоозерский документы и материалы, указанные в части 15 статьи 32.

16. Глава администрации городского поселения Белоозерский с учетом представленных ему документов принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

17. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте городского поселения Белоозерский в сети Интернет;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

а) в течение семи дней со дня принятия – направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Воскресенского муниципального района;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа – размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Воскресенского муниципального района.

Глава 7. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ, ОБ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

Статья 30. Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, определяется гражданским и земельным законодательством настоящими Правилами.

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Московской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования и документация по планировке территории.

3. В соответствии с законодательством муниципальными нуждами городского поселения Белоозерский, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков и объектов капитального строительства, являются:

1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

а) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

б) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в административных границах городского поселения Белоозерский;

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

4. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд может осуществляться в исключительных случаях, установленных законодательством Российской Федерации, постановлением Главы администрации городского поселения Белоозерский и в соответствии с утвержденным генеральным планом городского поселения.

5. В постановлении Главы администрации городского поселения Белоозерский об изъятии, в том числе путем выкупа, земельного участка (земельных участков) для муниципальных нужд должны содержаться следующие сведения:

а) об изымаемом земельном участке: местонахождение, кадастровый номер, площадь, категория земель, разрешенное использование, обременения;

б) о собственнике, землепользователе, землевладельце или арендаторе (правообладателе) изымаемого земельного участка, в том числе данные государственной регистрации и (или) идентификационный номер налогоплательщика (ИНН);

в) о цели изъятия;

г) об условиях изъятия земельного участка: срок изъятия, источник финансирования расходов, связанных с изъятием, порядок определения выкупной цены или подлежащих возмещению убытков, предоставление иного земельного участка взамен изымаемого;

д) об уполномоченном органе администрации или ином уполномоченном лице, обеспечивающем реализацию процедуры изъятия.

6. Копия постановления Главы администрации городского поселения Белоозерский об изъятии, в том числе путем выкупа, земельного участка для муниципальных нужд направляется с уведомлением его правообладателю в течение 5 рабочих дней со дня принятия.

7. Уполномоченный орган администрации городского поселения Белоозерский обеспечивает государственную регистрацию постановления об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, а также извещает в письменной форме правообладателей этих участков о произведенной государственной регистрации с указанием ее даты.

Уполномоченный орган администрации городского поселения Белоозерский обеспечивает заключение с правообладателями изымаемых земельных участков соглашений о выкупной цене или о возмещении убытков, о предоставлении взамен изымаемых других земельных участков.

8. Расходы, необходимые для изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, утверждаются в составе местного бюджета на соответствующий финансовый год. Если расходы по обеспечению изъятия, в том числе путем выкупа, включая подготовительные мероприятия по оценке участков, изготовлению кадастровых материалов и иных, не предусмотрены в бюджете, они производятся за счет имущества или имущественных прав, иных обязательств, предусмотренных соответствующим договором, подлежащих получению муниципальным образованием.

9. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, иск о выкупе земельного участка для муниципальных нужд предъявляет орган, принявший такое решение.

10. Государственная регистрация перехода права собственности или прекращения иных прав на земельные участки, изымаемые, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд, обеспечивается уполномоченным органом администрации городского поселения Белоозерский после окончания расчетов с правообладателями изымаемых земельных участков или одновременно с государственной регистрацией прав на земельные участки, предоставляемые взамен изымаемых.

Уполномоченный орган в срок не позднее пяти рабочих дней со дня государственной регистрации обеспечивает письменное извещение бывших правообладателей таких земельных участков о произведенной государственной регистрации с указанием ее даты.

11. Окончание расчетов с правообладателями изымаемых земельных участков подтверждается соответствующим актом.

Статья 31. Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд

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 Московской области 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 или муниципальных нужд), либо схемы резервирования земель, подготавливаемые в соответствии с федеральным законом, и проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие границы зон резервирования.

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

3. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности:

• 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;

• 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.

4. Решение о резервировании земель должно содержать:

• обоснование того, что целью резервирования земель является наличие государственных или муниципальных нужд;

• подтверждение того, что резервируемые земли предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа;

• обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

• карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с утвержденным проектом планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории;

• перечень земельных участков на землях, подлежащих резервированию, а также список правообладателей таких земельных участков.

5. В соответствии с законодательством решение о резервировании должно предусматривать:

• срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на земельных участках, расположенных на землях, подлежащих резервированию, возлагаются на их правообладателей;

• обязательство выкупа земельных участков, расположенных на землях, подлежащих резервированию, по истечении срока резервирования;

• сумму выкупа земельных участков, расположенных на землях, подлежащих резервированию, по истечении срока резервирования;

• обязательство возместить правообладателям земельных участков убытки, включая упущенную выгоду, связанные с непринятием решения о выкупе земельных участков по истечении срока резервирования земель.

Статья 32. Условия установления публичных сервитутов

1. Глава администрации городского поселения Белоозерский вправе принимать правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичных сервитутов, связанных с обеспечением общественных нужд: проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо-

и газопроводов, канализации и т.д.), охраны природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством и правовыми актами городского поселения Белоозерский.

Глава 8. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 33. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основание 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, пристройка, снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, 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 статьей 35 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) изменения 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.

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

6) иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Законами и иными нормативными правовыми актами Московской области 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 на другой вид разрешенного использования объектов капитального строительства при одновременном наличии следующих условий:

• выбираемый правообладателем объекта капитального строительства вид разрешенного использования установлен в главе 12 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 сооружения 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, могущие 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 администрацией городского поселения Белоозерский.

Статья 34. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются законодательством о градостроительной деятельности.

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. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности и указанных в части 2 статьи 33 настоящих Правил.

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

4. В случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации на основании задания застройщика или заказчика в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье – исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (заказчиками) 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, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. 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 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 намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

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

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

Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом (исполнителями), которое соответствует требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) 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.

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.

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 – нормативными техническими документами в части, не 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.

Статья 35. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям Градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство выдается органом администрации городского поселения Белоозерский, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

Порядок выдачи разрешений на строительство устанавливается ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, настоящей статьей.

Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

3. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории ;

3) проектную документацию, выполненную в соответствии с действующими требованиями законодательства;

4) положительное заключение государственной экспертизы (применительно к проектной документации объектов, 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, определенном главой 6 настоящих Правил);

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

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

4. В целях строительства, реконструкции 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.

5. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для выдачи разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи документов.

6. Орган администрации городского поселения Белоозерский, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

• проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

• проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений 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;

• выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

7. Орган администрации городского поселения Белоозерский, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

9. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

10. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган администрации городского поселения Белоозерский, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

12. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

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

14. В соответствии с п. 2, 3 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации Государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

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

• 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);

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

• 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, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса РФ являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

• отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, 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, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса РФ являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами.

• объекты, для строительства, реконструкции, капитального ремонта которых не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения экспертизы проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно (типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

• государственная экспертиза проектной документации не проводится в отношении разделов проектной документации, подготовленных для проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением проектной документации, подготовленной

для проведения капитального ремонта автомобильных дорог общего пользования.

Статья 36. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Приемка объекта осуществляется в соответствии с законодательством.

2. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в орган администрации городского поселения Белоозерский, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, 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 или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

3) разрешение на строительство;

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

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

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

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

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного 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 застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);

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

4. Орган администрации городского поселения Белоозерский, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан 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 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 орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр 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, выдавший разрешение на строительство, копий 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 построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Глава 9. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статья 37. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления городского поселения Белоозерский, которое принимается ввиду необходимости учет произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве субъекта Российской Федерации, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

• не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости,

• приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости,

• препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа местного самоуправления городского поселения.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают: органы государственной власти; органы местного самоуправления в лице Главы администрации городского поселения Белоозерский, депутатов представительного органа местного самоуправления городского поселения Белоозерский; комиссия по землепользованию и застройке; орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности; органы общественного самоуправления; правообладатели объектов недвижимости.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 37 настоящих Правил.

Статья 38. Внесение изменений в Правила

1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке.

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

В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные статьей 27 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе администрации городского поселения Белоозерский, который в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Глава администрации городского поселения Белоозерский направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления городского поселения Белоозерский.

2. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

3. Изменения в части II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

Глава 10. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 39. Контроль использования земельных участков и объектов капитального строительства

Контроль использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Муниципальный земельный контроль использования земель в городском поселении Белоозерский осуществляется в порядке, установленном решением Совета депутатов городского поселения Белоозерский.

Статья 40. Ответственность за нарушения Правил

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

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Глава 11. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БЕЛООЗЕРСКИЙ

Статья 41. Карта градостроительного зонирования части территории городского поселения Белоозерский

На карте градостроительного зонирования заданы территориальные зоны, к которым установлены градостроительные регламенты (часть III).

Глава 12. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БЕЛООЗЕРСКИЙ

Статья 42. Карта зон с особыми условиями использования территории в части территории городского поселения Белоозерский

1. На настоящей карте отображаются санитарно-защитные зоны производственных и иных объектов, установленные от источников негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека:

• определенные в соответствии с размерами, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,

• определённые в соответствии со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также иными нормативными и правовыми актами, действующими на настоящее время.

2. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных санитарно-защитными зонами производственных и иных объектов, определяется в соответствии с положениями настоящих Правил.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 13. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 43. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории городского поселения Белоозерский

На карте градостроительного зонирования части территории городского поселения Белоозерский в границах, установленных в ст. 41 настоящих Правил, выделены виды территориальных зон, кодовые обозначения и наименования которых приведены в таблице с указанием номера статьи Правил, содержащей описание соответствующей территориальной зоны:

Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории городского поселения Белоозерский

Кодовое обозначение территориальной зоны	Наименование территориальной зоны	Номер статьи
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ	44
Ж-1	Зона индивидуальной жилой застройки	
Ж-2	Зона многоквартирной жилой застройки	
Ж-3	Зона смешанной жилой застройки	
Ж-4	Зона развития жилищного строительства	
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ	45
О-1	Зона объектов социального значения	
О-2	Зона объектов торговли, досуга и деловой активности	
О-3	Зона объектов специальных и профильных медицинских и учебных заведений	
О-4	Зона религиозных и мемориальных объектов	
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	46
П-1	Зона производственных объектов V класса опасности, оптовой торговли и складского назначения	
К-1	Зона объектов коммунального хозяйства	
	ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР	47
И-1	Зона водозаборных, иных технических сооружений	
И-2	Зона очистных сооружений	
И-3	Зона объектов энергетики	
Т-1	Зона объектов внешнего транспорта	
	ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	48
Р-1	Зона рекреационно-парковых территорий	
Р-2	Зона объектов туризма, отдыха и спорта	
Р-3	Зона городских лесов и открытых ландшафтов	
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	49
Д-1	Зона дачного хозяйства и садоводства.	
А-1	Зона объектов агропроизводственного комплекса	
А-2	Зона агрохозяйственной деятельности	
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	50
С-1	Зона кладбищ	

Статья 44. Градостроительные регламенты – жилые зоны

1. Ж-1 – Зона индивидуальной жилой застройки

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территории из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

а) Основные виды разрешенного использования недвижимости

• индивидуальное жилищное строительство;

• блокированная жилая застройка;

• спортивные площадки;

• детские и игровые площадки;

• фельдшерско-акушерский пункт или другое лечебно-профилактическое учреждение, осуществляющее начальный (доврачебный) этап оказания медицинской помощи;

• магазины товаров первой необходимости;

• объекты мелкорозничной торговли;

• производственно-предпринимательская деятельность не требующая установления санитарно-защитных зон;

• объекты муниципальной пожарной охраны.

б) Вспомогательные виды разрешенного использования

• отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки на два машиноместа на индивидуальный участок;

• хозяйственные постройки;
• сады, огороды, палисадники;
• теплицы, оранжереи;
• индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
• индивидуальные бани, надворные туалеты;
• оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
• парковки при объектах обслуживания и коммерческого назначения;
• площадки для сбора мусора.
в) Условно разрешенные виды использования
• детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
• школы общеобразовательные;
• гараж для хранения личного автотранспорта;
• площадки для сбора мусора;
• временные объекты торговли;
• почтовые отделения, отделения связи;
• аптеки;
• пункты оказания первой медицинской помощи;
• дачное хозяйство;
• личное подобное хозяйство;
• строения для содержания домашнего скота и птицы;
• ветлечебницы без постоянного содержания животных;
• благоустройство и озеленение территории;
• магазины и иные торговые объекты с ассортиментом широкого профиля;
• объекты территориальных подразделений МВД и других федеральных министерств и ведомств.
г) Параметры зоны Ж-1
• минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 600 кв. м;
• минимальные отступы зданий от границ участка – 3 м. для жилых зданий и 1 м. для хозяйственных построек с учетом соблюдения требований «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности»;
• максимальная высота жилых зданий – 13 м. от планировочной отметки земли;
• максимальная высота хозяйственных построек – 7 м. от планировочной отметки земли;
• максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40;
• максимальное соотношение предельной ширины участков по фронту улицы (проезда) и предельной глубины земельных участков -1/4.

2. Ж-2 – Зона многоквартирной жилой застройки

Зона жилой застройки Ж-2 выделена для формирования территории с размещением многоквартирных домов различной этажности, с широким спектром услуг.
а) Основные виды разрешенного использования недвижимости:
• многоквартирные жилые дома;
• жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы и иные службы ЖКХ;
• встроенно-пристроенные административные и иные нежилые помещения на нижних этажах жилых домов при условии примыкания земельного участка, к красным линиям улицы;
• почтовые отделения, отделения связи;
• отделения банка с расчетно-кассовым центром;
• аптеки;
• библиотеки;
• детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
• общеобразовательные учреждения (школы, гимназии и др.);
• объекты территориальных подразделений МВД и других федеральных министерств и ведомств;
• объекты бытового обслуживания населения (предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье и др.);
• магазины и иные торговые объекты с ассортиментом широкого профиля;
• предприятия общественного питания, в том числе на нижних этажах многоэтажных многоквартирных жилых домов, при условии примыкания земельного участка к красным линиям улицы;
• гостиницы, общежития и другие объекты для временного проживания;
• учреждения дополнительного образования (центры и курсы профессиональной ориентации, музыкальные, художественные школы, школы искусств, дома детского творчества, станции юных техников, станции юных натуралистов, прочие);
• физкультурно-оздоровительные учреждения;
• спортивные площадки;
• детские и игровые площадки.
б) Вспомогательные виды разрешенного использования:
• поликлиники, консультативные поликлиники, амбулаторные медицинские учреждения;
• детские площадки с элементами озеленения;
• площадки для отдыха с элементами озеленения;
• спортивные площадки, открытые спортивные сооружения;
• площадки для выгула собак;
• стоянки легковых автомобилей;
• гаражи (встроенные, пристроенные, отдельно стоящие надземные и подземные) с количеством автомобилей не более 500;
• объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);
• площадки для сбора мусора;
• встроенно-пристроенные сооружения инженерной инфраструктуры и крышные котельные.
в) Условно-разрешенные виды использования:
• магазины и иные торговые объекты с ассортиментом широкого профиля;
• клубы многоцелевого и специализированного назначения;
• учреждения социальной защиты;
• объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке;
• благоустройство и озеленение территории;
• гаражи для хранения личного автотранспорта;
• котельные тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающих на твердом, жидком и газообразном топливе;
• антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
г) Параметры зоны Ж-2
• минимальная площадь земельного участка – 1500 кв. м;
• минимальные отступы жилых зданий от границ участка – 3 м. с учетом соблюдения требований «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» с учетом инсоляции;
• предельное количество этажей – 9;
• максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30.
д) Параметры подзоны Ж-2а.
Подзона Ж-2а выделяется в целях формирования жилой застройки средней этажности.
• минимальная площадь земельного участка – 1200 кв. м
• минимальные отступы от границ участка – 3 м с учетом соблюдения требований «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности»
• предельное количество этажей – 7
• максимальный процент застройки в границах земельного участка – 29.
е) Параметры подзоны Ж-2б.
Подзона Ж-2б выделяется в целях формирования жилой застройки с максимальной этажностью.
• минимальная площадь земельного участка – 1500 кв. м.
• минимальные отступы от границ участка – 3 м с учетом соблюдения требований «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности»
• предельное количество этажей – 12
• максимальный процент застройки в границах земельного участка – 32.

3. Ж-3 – Зона смешанной жилой застройки

Зона жилой застройки Ж-3 выделена для формирования территории с размещением многоквартирных домов низкой этажности, а также односемейных жилых домов.
а) Основные виды разрешенного использования недвижимости:
• индивидуальное жилищное строительство;
• блокированная жилая застройка;
• многоквартирные жилые дома с этажностью не более 4 этажей;
• жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
• встроенно-пристроенные административные помещения на нижних этажах жилых домов при условии примыкания земельного участка, к красным линиям улицы;
• почтовые отделения, отделения связи;
• отделения банка с расчетно-кассовым центром;
• аптеки;
• детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
• общеобразовательные учреждения (школы, гимназии, прочие);
• объекты бытового обслуживания населения (предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье и др.);
• предприятия общественного питания, при условии примыкания земельного участка к красным линиям улицы;
• учреждения дополнительного образования (центры и курсы профессиональной ориентации, музыкальные, художественные школы, школы искусств, дома детского творчества, станции юных техников, станции юных натуралистов, прочие);
• физкультурно-оздоровительные учреждения;
• фельдшерско-акушерский пункт или другое лечебно-профилактическое учреждение, осуществляющее начальный (доврачебный) этап оказания медицинской помощи;
• магазины товаров первой необходимости;
• объекты мелкорозничной торговли;
• производственно-предпринимательская деятельность не требующая установления санитарно-защитных зон;
• объекты территориальных подразделений МВД и других федеральных министерств и ведомств;
• спортивные площадки;
• детские и игровые площадки;
• объекты муниципальной пожарной охраны.
б) Вспомогательные виды разрешенного использования:
• детские площадки с элементами озеленения;
• площадки для отдыха с элементами озеленения;
• спортивные площадки, открытые спортивные сооружения;
• площадки для выгула собак;
• стоянки легковых автомобилей;
• гаражи для хранения личного легкового автотранспорта;
• объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);
• площадки для сбора мусора;
• встроенно-пристроенные сооружения инженерной инфраструктуры и крышные котельные.
в) Условно-разрешенные виды использования:
• учреждения социальной защиты;
• клубы многоцелевого и специализированного назначения;
• поликлиники, консультативные поликлиники, амбулаторные медицинские учреждения;
• магазины с ассортиментом товаров широкого профиля;
• коллективные гаражи (встроенные, пристроенные, отдельно стоящие надземные и подземные) на отдельном земельном участке;
• объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке;
• котельные тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающих на твердом, жидком и газообразном топливе;
• антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
• гаражи для хранения личного автотранспорта.
г) Параметры зоны Ж-3:
• минимальная площадь земельного участка – 900 кв. м;
• минимальные отступы от границ участка – 3 м. от жилых зданий и 1 м. от хозяйственных построек с учетом соблюдения требований «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» с учетом инсоляции;
• предельное количество этажей – 4;
• максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.

4. Ж-4 – Зона развития жилищного строительства

Зона жилой застройки Ж-4 выделена для развития территории с размещением многоквартирных домов низкой этажности, а также односемейных жилых домов.
д) Основные виды разрешенного использования недвижимости:
• индивидуальное жилищное строительство;
• блокированная жилая застройка;
• детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
• общеобразовательные учреждения (школы, гимназии, прочие);
• объекты бытового обслуживания населения (предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье и др.);
• физкультурно-оздоровительные учреждения;
• фельдшерско-акушерский пункт или другое лечебно-профилактическое учреждение, осуществляющее начальный (доврачебный) этап оказания медицинской помощи;
• магазины товаров первой необходимости;
• объекты территориальных подразделений МВД и других федеральных министерств и ведомств;
• спортивные площадки;
• детские и игровые площадки;
• объекты муниципальной пожарной охраны.
е) Вспомогательные виды разрешенного использования:
• детские площадки с элементами озеленения;
• площадки для отдыха с элементами озеленения;
• спортивные площадки, открытые спортивные сооружения;
• площадки для выгула собак;
• стоянки легковых автомобилей;
• гаражи для хранения личного легкового автотранспорта;
• объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);
• площадки для сбора мусора;
• встроенно-пристроенные сооружения инженерной инфраструктуры и крышные котельные.
ж) Условно-разрешенные виды использования:
• учреждения социальной защиты;
• клубы многоцелевого и специализированного назначения;
• поликлиники, консультативные поликлиники, амбулаторные медицинские учреждения;
• многоквартирные жилые дома;
• жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
• встроенно-пристроенные административные помещения на нижних этажах жилых домов при условии примыкания земельного участка, к красным линиям улицы;
• почтовые отделения, отделения связи;
• отделения банка с расчетно-кассовым центром;
• нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;
• аптеки;
• магазины с ассортиментом товаров широкого профиля;
• предприятия общественного питания, при условии примыкания земельного участка к красным линиям улицы;
• учреждения дополнительного образования (центры и курсы профессиональной ориентации, музыкальные, художественные школы, школы искусств, дома детского творчества, станции юных техников, станции юных натуралистов, прочие);
• объекты мелкорозничной торговли;
• производственно-предпринимательская деятельность не требующая установления санитарно-защитных зон;
• коллективные гаражи (встроенные, пристроенные, отдельно стоящие надземные и подземные) на отдельном земельном участке;
• объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке;
• котельные тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающих на твердом, жидком и газообразном топливе;
• антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
• гаражи для хранения личного автотранспорта.
з) Параметры зоны Ж-3:
• минимальная площадь земельного участка – 600 кв. м;
• минимальные отступы от границ участка – 3 м. от жилых зданий и 1 м. от хозяйственных построек с учетом соблюдения требований «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» с учетом инсоляции;
• предельное количество этажей – 4;
• максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.

Статья 45. Градостроительные регламенты – общественно-деловые зоны

1. О-1 – Зона объектов социального значения

Зона О-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с размещением деятельности, связанной с оказанием социальных услуг населению.
а) Основные виды разрешенного использования недвижимости:
• детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
• общеобразовательные учреждения (школы, гимназии и др.);
• амбулаторно-поликлинические учреждения;
• пункты оказания первой медицинской помощи;
• аптеки;
• клубы, дома культуры;
• отделения связи, почтовые отделения;
• здания и встроенно-пристроенные помещения муниципальной власти;
• учреждения дополнительного образования (центры и курсы профессиональной ориентации, музыкальные, художественные школы, школы искусств, дома детского творчества, станции юных техников, станции юных натуралистов, прочие);
• объекты муниципальной пожарной охраны.
б) Вспомогательные виды разрешенного использования:
• объекты религиозного назначения;
• спортивные и игровые площадки;
• стоянки транспортных средств;
• гаражи для хранения транспортных средств для обеспечения хозяйственной деятельности;
• встроенно-пристроенные котельные;
• ЦТП, ТП, РП;
• объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);
• площадки для сбора мусора;
• общественные туалеты;
• площадки для отдыха с элементами озеленения.
в) Условно разрешенные виды использования:
• магазины товаров первой необходимости;
• специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
• котельные тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающих на твердом, жидком и газообразном топливе;
• объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке;
г) Параметры зоны О-1:

• минимальная площадь земельного участка – 1500 кв. м;

• минимальные отступы от границ участка – 3 м с учетом соблюдения требований «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности»;

• максимальная высота зданий – 15 м от планировочной отметки земли;

• максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.

2. О-2 – Зона объектов торговли, досуга и деловой активности

Зона О-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с размещением объектов торговли, коммерческих услуг и непроизводственного бизнеса.

а) Основные виды разрешенного использования недвижимости:

• объекты розничной торговли, в том числе: универсальные магазины, специализированные продовольственные и непродовольственные магазины, магазины со смешанным ассортиментом;

• кинотеатры и концертные залы;

• встроено-пристроенные помещения физкультурно-оздоровительного назначения;

• отделения банка с расчетно-кассовым центром;

• административные здания, офисы;

• почтовые отделения, отделения связи;

• объекты бытового обслуживания (дома быта) непроизводственного характера, приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

• предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);

• компьютерные центры, интернет-кафе;

• танцзалы, дискотеки;

• фотосалоны;

• бильярдные;

• видеосалоны;

• нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;

• транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;

• центры по предоставлению полиграфических и копировальных услуг;

• фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;

• бани, сауны;

• объекты муниципальной пожарной охраны;

• здания многофункционального использования, сочетающие в себе предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания и зрелищного и развлекательного назначения.

б) Вспомогательные виды разрешенного использования:

• парковки при объектах торговли и обслуживания;

• встроенно-пристроенные котельные;

• объекты пожарной охраны;

• площадки для отдыха с элементами озеленения;

• площадки для сбора мусора.

в) Условно разрешенные виды использования:

• киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;

• общественные туалеты;

• крытые и открытые гаражи;

• котельные тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающих на твердом, жидком и газообразном топливе;

• объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке;

• антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

г) Параметры зоны О-2:

• минимальная площадь земельного участка – 900 кв. м;

• минимальные отступы от границ участка – 3 м с учетом соблюдения требований «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности»;

• предельное количество этажей – 5;

• максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30.

• минимальный процент паркинга в границах земельного участка – 30.

д) Параметры Подзоны О-2а:

Подзона О-2а выделяется в целях формирования коммерческой застройки высокой плотности освоения.

• минимальная площадь земельного участка – 600 кв. м;

• минимальные отступы от границ участка – 3 м с учетом соблюдения требований «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности»;

• предельное количество этажей – 5;

• максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.

е) Параметры Подзоны О-2б:

Подзона О-2б выделяется в целях формирования коммерческой застройки низкой плотности освоения.

• минимальная площадь земельного участка – 900 кв. м;

• минимальные отступы от границ участка – 3 м с учетом соблюдения требований «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности»;

• предельное количество этажей – 3;

• максимальный процент застройки в границах земельного участка – 28.

3. О-3 – Зона объектов специальных и профильных медицинских и учебных заведений.

Зона О-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с размещением специальных и профильных медицинских и учебных заведений.

а) Основные виды разрешенного использования недвижимости:

• учреждения начального и среднего профессионального образования (профессионально-технические училища (ПТУ), СПТУ, колледжи, техникумы, или их отделения, факультеты);

• высшие учебные заведения и их филиалы;

• учреждения дополнительного образования (центры и курсы профессиональной ориентации, музыкальные и художественные школы);

• медицинские учреждения со стационаром, в т.ч. реабилитационные и восстановительные центры, дома ребенка;

• спортплощадки и игровые площадки, теннисные корты;

• ветеринарные лечебницы со стационаром и без стационара;

• школы служебного собаководства.

б) Вспомогательные виды разрешенного использования:

• парковка для временного хранения автомобилей;

• объекты религиозного назначения;

• встроенно-пристроенные котельные;

• объекты пожарной охраны;

• спортивные клубы, спортивно-оздоровительные учреждения;

• компьютерные центры, интернет-кафе;

• спортивные и игровые площадки;

• площадки для сбора мусора;

• общественные туалеты;

• площадки для отдыха с элементами озеленения.

в) Условно разрешенные виды использования:

• котельные тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающих на твердом, жидком и газообразном топливе;

• объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке;

• антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

г) Параметры зоны О-3:

• минимальная площадь земельного участка – 3000 кв. м;

• минимальные отступы от границ участка – 6 м с учетом соблюдения требований «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности»;

• максимальная высота зданий – 15 м. от планировочной отметки земли;

• максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30.

4. О-4 – Зона религиозных и мемориальных объектов

Зона Ц-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с размещением религиозных и мемориальных объектов.

а) Основные виды разрешенного использования недвижимости:

• объекты религиозного назначения;

• объекты, сопутствующие отправлению культа;

• учреждения религиозного образования;

• памятники и другие мемориальные объекты;

• жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;

• пункты оказания первой медицинской помощи.

б) Вспомогательные виды разрешенного использования:

• объекты религиозного назначения;

• стоянки транспортных средств;

• гаражи для хранения транспортных средств для обеспечения хозяйственной деятельности;

• встроенно-пристроенные котельные;

• ЦТП, ТП, РП;

• объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

• площадки для сбора мусора;

• общественные туалеты.

• площадки для отдыха с элементами озеленения.

в) Условно разрешенные виды использования:

• котельные тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающих на твердом, жидком и газообразном топливе;

• объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке;

г) Параметры зоны Ц-1:

• не установлены.

Статья 46. Градостроительные регламенты – производственные и коммунальные зоны

1. П-1 – Зона производственных объектов V класса опасности, оптовой торговли и складского назначения

Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунальных, производственных предприятий и складских баз V класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону не более 50 м., с низкими уровнями шума и загрязнения.

а) Основные виды разрешенного использования недвижимости:

• промышленные, коммунальные, складские предприятия V класса опасности;

• открытые склады и места разгрузки и погрузки продукции предприятий;

• объекты инженерно-технологического обеспечения предприятий;

• оптовые и мелкооптовые объекты торговли, в т.ч. строительные и другие специализированные рынки;

• объекты пожарной охраны, в т.ч. пожарные депо;

• объекты бытового обслуживания, химчистки (производительностью не более 160 кг в смену);

• гаражи (многоэтажные, подземные и надземные, боксового типа);

• станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ);

• мойки автомобилей до двух постов;

• автозаправочные станции для легкового автотранспорта оборудованные системой закольцовки паров бензина, с объектами обслуживания (магазины, кафе);

• отдельно стоящие объекты инженерной инфраструктуры, в том числе: ЭП, РС, РП, ВНС, КНС, ЦТП, ТП, ГРУ;

• антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

• объекты муниципальной пожарной охраны;

• газогенераторные электро- и теплогенерирующие станции, при условии установленной СЗЗ не более 50 м.

б) Вспомогательные виды разрешенного использования:

• офисы, административные службы;

• здания и сооружения по обеспечению охраны предприятий;

• предприятия общественного питания;

• медпункты, связанные с обслуживанием работников предприятий;

• площадки для сбора мусора;

• стоянки автотранспорта.

в) Условно разрешенные виды использования:

• общежития для служебного пользования;

• киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;

• общественные туалеты;

• спортивные объекты.

г) Параметры зоны П-1:

• минимальная площадь земельного участка – 3 000 кв. м;

• минимальные отступы от границ участка – 10 м.;

• предельное количество этажей – не установлена;

• максимальная высота зданий – не установлена;

• максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.

2. К-1 – Зона объектов коммунального хозяйства

Зона К-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунальных предприятий и складских объектов,.

д) Основные виды разрешенного использования недвижимости:

• коммунальные и складские предприятия V класса опасности;

• предприятия по обслуживанию и эксплуатации инженерных сетей;

• аварийно-диспетчерские службы и иные предприятия ЖКХ;

• объекты муниципальной пожарной охраны;

• пожарные депо;

• бани и банно-оздоровительные комплексы;

• похоронные бюро;

• объекты бытового обслуживания населения,

• прачечные, химчистки;

• гаражи (многоэтажные, подземные и надземные, боксового типа);

• станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ);

• мойки автомобилей до двух постов;

• автозаправочные станции для легкового автотранспорта оборудованные системой закольцовки паров бензина, с объектами обслуживания (магазины, кафе);

• отдельно стоящие объекты инженерной инфраструктуры, в том числе: ЭП, РС, РП, ВНС, КНС, ЦТП, ТП, ГРУ;

• котельные тепловой мощностью менее 200 Гкал;

• антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

• газогенераторные электро- и теплогенерирующие станции, при условии установленной СЗЗ не более 50 м.

е) Вспомогательные виды разрешенного использования:

• офисы, административные службы;

• здания и сооружения по обеспечению охраны предприятий;

• предприятия общественного питания;

• медпункты;

• площадки для сбора мусора;

• встроенно-пристроенные сооружения инженерной инфраструктуры;

• стоянки автотранспорта.

ж) Условно разрешенные виды использования:

• общежития для служебного пользования;

• киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;

• общественные туалеты;

• спортивные объекты.

з) Параметры зоны П-1:

• минимальная площадь земельного участка – 1 500 кв. м;

• минимальные отступы от границ участка – 6 м.;

• предельное количество этажей – не установлена;

• максимальная высота зданий – не установлена;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.

Статья 47. Градостроительные регламенты – зоны инженерной и транспортной инфраструктур

1. И-1 – Зона водозаборных, иных технических сооружений

Зона И-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.

а) Основные виды разрешенного использования недвижимости:

• водозаборные сооружения;

• водопроводные очистные сооружения;

• аэрологические станции;

• метеостанции;

• резервуары с водой;

• насосные станции.

б) Вспомогательные виды разрешенного использования:

• административные корпуса;

• площадки для отдыха;

• зеленые насаждения;

• различные объекты инженерной инфраструктуры.

в) Условно разрешенные виды использования:

• отсутствуют.

г) Параметры зоны И-1:

• не установлены.

2. И-2 – очистных сооружений

Зона И-2 выделена для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений.

а) Основные виды разрешенного использования недвижимости:

• станция аэрации;

• канализационные очистные сооружения;

• насосные станции.

б) Вспомогательные виды разрешенного использования:

• административные корпуса;

• зеленые насаждения;

• различные объекты инженерной инфраструктуры.

в) Условно разрешенные виды использования:

• отсутствуют.

г) Параметры зоны И-2:

• не установлены.

3. И-3 – Зона объектов энергетики

Зона И-3 выделена для обеспечения правовых условий использования участков не линейных объектов энергетики.

д) Основные виды разрешенного использования недвижимости:

• районные котельные;

• тепловые электростанции;

• электроподстанции.

е) Вспомогательные виды разрешенного использования:

• административные корпуса;

• зеленые насаждения;

• различные объекты инженерной инфраструктуры.

ж) Условно разрешенные виды использования:

• отсутствуют.

з) Параметры зоны И-3:

• не установлены.

4. Т-1 – Зона объектов внешнего транспорта

Зона Т-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территории связанных с эксплуатацией объектов внешнего транспорта.

а) Основные виды разрешенного использования недвижимости:

• здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией

линейных объектов транспорта;

• сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения линейных объектов транспорта;

• переезды;

• пешеходные мосты и тоннели;

• различные виды ограждений, в т.ч. заборы и шумовые экраны;

• остановки общественного транспорта, железнодорожные платформы;

• кассовые павильоны в местах остановок общественного транспорта;

• здания и сооружения специализированных управлений МВД, связанных с обеспечением безопасности на транспорте.

б) Вспомогательные виды разрешенного использования:

• антенны;

• киоски и другие объекты торговли товарами первой необходимости;

• общественные туалеты;

• объекты общественного питания в местах остановки общественного транспорта;

в) Условно разрешенные виды использования:

• служебные здания эксплуатационных служб линейных объектов транспорта;

• служебные здания и сооружения служб охраны линейных объектов транспорта.

г) Параметры зоны Т-1:

• не установлены.

Статья 48. Градостроительные регламенты – зоны рекреационного назначения

1. Р-1 – Зона рекреационно-парковых территорий

Зона Р-1 выделена для обеспечения правовых условий размещения парков с рекреационными функциями.

а) Основные виды разрешенного использования недвижимости:

• парк развлечений, комплексы аттракционов;

• фонтаны;

• летние кафе;

• гидротехнические сооружения;

• берегоукрепляющие и берегозащитные сооружения;

• объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

• пляжи;

• места для пикников;

• спасательные станции;

• прокат игрового и спортивного инвентаря;

• катки;

• тиры;

• спортивные и игровые площадки;

• велосипедные и прогулочные дорожки;

• элементы благоустройства;

• общественные туалеты;

• площадки для мусоросборников.

б) Вспомогательные виды разрешенного использования:

• открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;

• беседки и летние павильоны;

• ЦТП, ТП, РП;

в) Условно разрешенные виды использования:

• объекты религиозного назначения;

• детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;

• кемпинги и мотели;

• открытые и крытые стадионы, спортивные арены с трибунами и без;

• предприятия общественного питания (кафе, рестораны);

• киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

• объекты инженерной инфраструктуры площадью застройки более 100 кв. м, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке;

• антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

г) Параметры зоны Р-1:

• минимальная площадь земельного участка – не установлена;

• минимальные отступы от границ участка – не установлены;

• максимальная высота капитальных зданий – 12 м. от планировочной отметки земли;

• максимальный процент застройки в границах земельного участка – не установлен.

2. Р-2 – Зона объектов туризма, отдыха и спорта

Зона Р-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания условий для туризма, отдыха и спорта.

а) Основные виды разрешенного использования недвижимости:

• предприятия общественного питания (кафе, рестораны);

• базы отдыха, санатории, профилактории;

• открытые и крытые стадионы, спортивные арены с трибунами и без;

• спортзалы, тренажерные залы, бассейны;

• детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;

• интернаты для престарелых;

• тренировочные базы;

• конноспортивные базы;

• велотреки;

• гостиницы;

• центры обслуживания туристов;

• кемпинги;

• мотели.

б) Вспомогательные виды разрешенного использования:

• открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;

• спортивные и игровые площадки;

• объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

• прокат игрового и спортивного инвентаря;

• ЦТП, ТП, РП;

• площадки для мусоросборников.

в) Условно разрешенные виды использования:

• жилые дома для временного проживания;

• киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

• объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке;

• антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

г) Параметры зоны Р-2:

• минимальная площадь земельного участка – 6000 кв. м;

• минимальные отступы от границ участка – 6 м с учетом соблюдения требований «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности»;

• максимальная высота зданий – 15 м. от планировочной отметки земли;

• максимальный процент застройки в границах земельного участка – 25.

3. Р-3 – Зона городских лесов и открытых ландшафтов

Зона Р-3 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования лесных и иных природных территорий на землях населенных пунктов.

а) Основные виды разрешенного использования недвижимости:

• гидротехнические сооружения;

• объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

• места для пикников;

• спортивные и игровые площадки;

• общественные туалеты;

• площадки для мусоросборников.

б) Вспомогательные виды разрешенного использования:

• открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;

• ЦТП, ТП, РП;

в) Условно разрешенные виды использования:

• объекты религиозного назначения;

• летние кафе;

• прокат игрового и спортивного инвентаря;

• спасательные станции;

• детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;

• киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

• объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке;

• антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

г) Параметры зоны Р-3:

• не установлены.

Статья 49. Градостроительные регламенты – зоны сельскохозяйственного использования

1. Д-1 – Зона дачного хозяйства и садоводства.

Зона Д-1 выделена для обеспечения правовых условий ведения дачного хозяйства и садоводства на землях сельскохозяйственного назначения.

а) Основные виды разрешенного использования недвижимости:

• садовые и дачные дома;

• индивидуальные жилые дома для сезонного проживания;

• личное подсобное хозяйство;

• магазины товаров первой необходимости;

• аптечные киоски, аптеки;

• временные объекты торговли;

• пункты оказания первой медицинской помощи.

б) Вспомогательные виды разрешенного использования:

• хозяйственные постройки;

• теплицы, оранжереи;

• индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

• индивидуальные бани, надворные туалеты;

• оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);

• площадки для сбора мусора;

• ЦТП, ТП, РП;

• спортплощадки, детские, игровые площадки;

• объекты для обеспечения правопорядка, охраны и пожарной охраны.

в) Условно разрешенные виды использования:

• объекты инженерной инфраструктуры площадью застройки более 100 кв. м, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке;

• антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

г) Параметры зоны Д-1:

• минимальная площадь земельного участка – 600 кв. м

• минимальные отступы для жилых зданий от границ участка – 3 м. с учетом соблюдения требований «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности»;

• минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка – 1 м. с учетом соблюдения требований «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности»;

• максимальная высота жилых зданий – 12 м. от планировочной отметки земли;

• максимальная высота хозяйственных построек – 7 м. от планировочной отметки земли;

• максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30;

• максимальное соотношение предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины земельных участков -1/4.

2. А-1 – Зона объектов агропроизводственного комплекса

Зона А-1 выделена для обеспечения правовых условий ведения сельскохозяйственного производства с санитарно-защитной зоной до 100 м.

а) Основные виды разрешенного использования недвижимости:

• теплицы, парники и иные объекты для выращивания сельскохозяйственных растений;

• скотные дворы, коровники, свинарники и иные объекты животноводства (с поголовьем до 100 голов);

• птичники и иные объекты для выращивания птицы при условии обеспечения СЗЗ до 100 м.

• конюшни, вольеры и иные объекты для коневодства и конного спорта;

• амбары, зернохранилища, овощехранилища и иные объекты для хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;

• ведение крестьянского (фермерского) хозяйства;

• для ведения научно-исследовательских работ и в учебных целях;

• объекты муниципальной пожарной охраны;

• объекты по ремонту сельскохозяйственной техники.

б) Вспомогательные виды разрешенного использования:

• хозяйственные постройки и склады;

• резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы;

• служебные помещения персонала и административные помещения;

• надворные туалеты;

• объекты мелкооптовой и розничной торговли сельскохозяйственной продукции и инвентаря;

• оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);

• площадки для сбора мусора;

• ЦТП, ТП, РП;

• объекты для обеспечения правопорядка, охраны и пожарной охраны.

в) Условно разрешенные виды использования:

• объекты инженерной инфраструктуры площадью застройки более 100 кв. м, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке;

• производство кормов;

• антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

г) Параметры зоны А-1:

• минимальная площадь земельного участка – 20 000 кв. м

• минимальные отступы от границ участка – не установлены с учетом соблюдения требований «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности»

• максимальная высота зданий – 15 м от планировочной отметки земли

• максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30

3. А-2 – Зона агрохозяйственной деятельности

Зона А-2 выделена для обеспечения правовых условий ведения сельского хозяйства.

а) Основные виды разрешенного использования недвижимости:

• огороды, сады для плодово-ягодных насаждений всех видов (деревьев и кустарников);

• теплицы, парники и иные объекты для выращивания сельскохозяйственных растений;

• амбары, зернохранилища, овощехранилища и иные объекты для хранения сельскохозяйственной продукции;

• ведение крестьянского (фермерского) хозяйства;

• для ведения научно-исследовательских работ и в учебных целях;

б) Вспомогательные виды разрешенного использования:

• хозяйственные постройки и склады;

• резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы;

• надворные туалеты;

• объекты мелкооптовой и розничной торговли сельскохозяйственной продукции и инвентаря;

• оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);

• площадки для сбора мусора;

в) Условно разрешенные виды использования:

• объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке;

• производство кормов;

• антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

• объекты для обеспечения правопорядка, охраны и пожарной охраны.

г) Параметры зоны А-2:

• минимальная площадь земельного участка – 20000 кв. м.;

• минимальные отступы от границ участка – не установлены с учетом соблюдения требований «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности»;

• максимальная высота зданий – 15 м. от планировочной отметки земли;

• максимальный процент застройки в границах земельного участка – 25%.

Статья 50. Градостроительные регламенты – зоны специального назначения

1. С-1 - Зона кладбищ.

Зона С-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ.

а) Основные виды разрешенного использования недвижимости:

• памятники, надгробия и другие мемориальные объекты;

• объекты религиозного назначения;

• объекты, сопутствующие отправлению ритуальных услуг;

• торговые объекты товарами, сопутствующими отправлению ритуальных услуг;

• мастерские по изготовлению предметов, сопутствующих отправлению ритуальных услуг, в т.ч. надгробий и памятников.

б) Вспомогательные виды разрешенного использования:

• административные корпуса;

• здания и сооружения по обеспечению охраны;

• хозяйственные здания, в том числе складского назначения, для обеспечения ухода за территорией;

• автостоянки для временного нахождения автотранспорта;

• резервуары для хранения воды;

• объекты пожарной охраны;

• общественные туалеты;

• различные объекты инженерной инфраструктуры.

в) Условно разрешенные виды использования:

• отсутствуют.

г) Параметры зоны С-1:

• не установлены.

Глава 14. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 51. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных санитарно-защитными зонами производственных и иных объектов

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 42 настоящих Правил, определяется:

• градостроительными регламентами, определенными положениями настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 41 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

• ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 42 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам являются несоответству-

ющими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов определяются статьей 7 настоящих Правил.

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

• Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001,

• Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»,

• Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. №167-ФЗ;

• Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

• Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404;

• Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»,

• СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»,

• СНиП II-12-77 «Защита от шума»,

• СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,

• СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий»,

• СанПиН 2.1.6.1032-01 «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест».

4. 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 «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 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 7 настоящих Правил.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

• нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей;

• в санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещать новые профильные, однотипные объекты, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

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

• объекты для постоянного 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,

• образовательные и детские учреждения;

• лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования,

• комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний:

• сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

• предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса опасности, чем основное производство;

• пожарные депо;

• бани;

• прачечные;

• объекты торговли и общественного питания;

• мотели;

• гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

• автозаправочные станции;

• нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;

• электроподстанции;

• артезианские скважины для технического водоснабжения;

• водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

• канализационные насосные станции;

• сооружения оборотного водоснабжения;

• питомники растений для озеленения санитарно-защитной зоны.

Статья 52. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных водоохранными зонами

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. В границах водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

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

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

3. Находящиеся и размещаемые (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект. Требуется не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории.

4. Режим природопользования на территории наземных памятников природы, а также охранных зон отдельных деревьев – памятников природы, устанавливается на основе паспортов указанных памятников.

Статья 53. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной защиты водозабора

1. Зоны санитарной охраны (далее ЗСО) источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения установлены СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

3. Зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения по первому поясу должны соответствовать следующим требованиям:

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

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

3) Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

4) В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

5) Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

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

Статья 54. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных коридоров транспортных и инженерных коммуникаций

1. Придорожные полосы устанавливаются в целях обеспечения безопасности граждан и нормальной эксплуатации автомобильных дорог общего пользования.

2. Санитарные разрывы вдоль трасс высоковольтных линий устанавливаются в целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ), за пределами которых напряженность электрического поля не превышает 1 кВ/м.

3. Охранные коридоры автомобильных дорог устанавливаются в соответствии с «Правилами установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 01.12.1998 г. № 1420, а также на основании Федерального закона от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и закона Московской области от 06.10.2003г. № 118/2003-03 «Об автомобильных дорогах в Московской области».

4. Охранные коридоры ЛЭП устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

5. Для придорожных полос автодорог федерального и регионального значения, устанавливается особый режим освоения территории:

1) В пределах придорожных полос запрещается строительство капитальных сооружений (сооружения со сроком службы 10 и более лет), за исключением объектов дорожной службы, объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации и объектов дорожного сервиса (действие настоящего пункта не распространяется на объекты, находящиеся в эксплуатации, а также на объекты, строительство которых началось до 1 июля 1998 г.).

2) Размещение в пределах придорожных полос объектов разрешается при соблюдении следующих условий:

а) объекты не должны ухудшать видимость на федеральной автомобильной дороге и другие условия безопасности дорожного движения и эксплуатации этой автомобильной дороги и расположенных на ней сооружений, а также создавать угрозу безопасности населения;

б) выбор места размещения объектов должны соблюдаться с учетом возможной реконструкции федеральной автомобильной дороги;

в) размещение, проектирование и строительство объектов должно производиться с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности, строительства и эксплуатации автомобильных дорог.

3) Размещение объектов дорожного сервиса в пределах придорожных полос должно производиться в соответствии с нормами проектирования и строительства этих объектов, а также планами и генеральными схемами их размещения, утвержденными Федеральной дорожной службой России по согласованию с Главным управлением Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

4) Размещение инженерных коммуникаций в пределах придорожных полос допускается только по согласованию с Федеральной дорожной службой России или уполномоченными ею органами, на которые возложено управление федеральными автомобильными дорогами. При этом:

а) если размещение инженерных коммуникаций за пределами придорожных полос по условиям рельефа затруднительно или нецелесообразно, то размещение в пределах придорожных полос линий связи и высоковольтных линий электропередачи напряжением от 6 до 11 кВт возможно только при соблюдении следующих условий:

- размещение коммуникаций не требует их переустройства в случае реконструкции федеральной автомобильной дороги;

- расстояние от границы полосы отвода федеральной автомобильной дороги до оснований опор воздушных линий связи и линий электропередачи должно составлять не менее 50 метров на участках федеральных автомобильных дорог, указанных в подпунктах «в» и «г» пункта 5 настоящих Правил, и не менее 25 метров на участках автомобильных дорог, указанных в подпунктах в подпунктах «а» и «б» пункта 5 и в пункте 6 настоящих Правил;

б) в местах пересечений федеральных автомобильных дорог воздушными линиями связи и высоковольтными линиями электропередачи расстояние от основания каждой из опор этих линий до бровки земляного полотна автомобильной дороги должно быть не менее высоты опоры плюс 5 метров, но во всех случаях не менее 25 метров.

6. Охранные (технические) зоны ВЛ ограничивают минимальные допустимые расстояния по приближению к ним застройки. Охранные зоны составляют коридоры вдоль линий шириной, зависящей от напряжения линий (для ВЛ-220 кВ – 25 метров, для ВЛ-110 кВ – 20 метров, для ВЛ-35 кВ – 15 м).

Статья 55. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия

1. Зоны охраны объектов культурного наследия устанавливаются с целью устранения и предотвращения прямого или косвенного негативного воздействия градостроительной, хозяйственной и иной деятельности на сохранность объекта культурного наследия в его исторической среде.

2. Зона охраны объектов культурного наследия устанавливается в соответствии с «Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 26.04.2008 г. № 315, Федеральным законом от 25.06.2002 г. N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», законом Московской области от 25.01.2005 г. № 26 «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) в Московской области».

3. Особый режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны объектов культурного наследия устанавливается с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

г) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

д) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

е) благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

Афиша

28 сентября 14-00
«Богатство наше – к Господу любовь»,
беседа из цикла «Дорога к храму»
с участием священника
ДК «Красный Холм»

28 сентября 20-00
«Вселенские именины»,
развлекательная танцевальная программа
«Кому за 30»
ДК «Гармония»

29 сентября 17-00
«День именинника: Вера, Надежда, Любовь»,
встреча участников женского клуба «Очарование»
ДК «Красный Холм»

30 августа 14-00
«Праздник кота Варфоломея»
спектакль театральной студии «Наш Ковчег»
ДК «Гармония»

30 августа 15-00
«Бал игрушек»
игровая программ для детей
ДК «Гармония»

График проведения пробных топок на объектах коммунально-бытового хозяйства и жилищного фонда городского поселения Белоозёрский перед началом отопительного периода 2012-2013 гг.

№ п/п	Объект ТСО	Адрес объектов коммунально-бытового хозяйства и жилищного фонда	Дата проведения пробных топок
1	Котельная №1 Котельная №2 Котельная №3	Школа №18, лицей №23, детские сады №№ 25, 26, 39, 63, Фаустовская школа, детский сад №42, Цыбинская школа, поликлиники, ДШИ «Фламинго»	24.09.2012г. – – 25.09.2012г.
2	Котельная №3	Школьный пер.	26.09.2012г.
	Котельная №2	Улицы 50 лет Октября, Комсомольская	28.09.2012г.– – 02.10.2012г.
	Котельная №1	Улицы Молодежная, 60 лет Октября, Юбилейная, Российская, Коммунальная	

Об автомобилистах с улыбкой

* * *

Я никогда не включаю поворотники. Зачем другим знать, куда я еду?

* * *

Только в России мужики ржут над девушками за рулём, сидя в троллейбусе.

* * *

Хочется, как в детстве, как маленькая девочка, залезть под стол, обнять коленки и плакать, плакать....

- Димон, ты чего? Что случилось?..
- Жена машину разбила...

* * *

Врезается запорожец в крутой джип...

Бортовой компьютер джипа выдает сообщение: «В системе обнаружено новое устройство. Установить драйвер?»

* * *

- Ты доволен своим мотоциклом?
- Не совсем. Кто-то из нас постоянно в ремонте.

официально

ИТОГОВЫЙ ДОКУМЕНТ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

Публичные слушания назначены: постановлением главы администрации муниципального образования «Городское поселение Белоозерский» № 260 от 06.08.2012г.

Тема публичных слушаний: изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 50:29:0030204: 972, площадью 1000,00 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский район, д. Цибино, ул. Весенняя, уч.19-б с «огородничество» на «для ведения личного подсобного хозяйства».

Председатель публичных слушаний: заместитель главы администрации муниципального образования «Городское поселение Белоозерский» Филатов С.А.

Дата проведения публичных слушаний: 10 сентября 2012 года.

Место проведения публичных слушаний: кинотеатр «Орбита» по адресу: 140250, Московская область, Воскресенский район, пос. Белоозерский, ул. 60 лет Октября, д. 8.

Время проведения публичных слушаний: 11-00 часов

№ вопроса	Вопросы, вынесенные на обсуждение	Рекомендации Предложение внесено (поддержано/нет)	Итоги рассмотрения вопроса (голосование)
1.	изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 50:29:0030204:972, площадью 1000,00 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский район, д. Цибино, ул. Весенняя, уч.19-б с «огородничество» на «для ведения личного подсобного хозяйства»	Внесено предложение: 1.Поддержать изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 50:29:0030204:972, площадью 1000,00 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский район, д. Цибино, ул. Весенняя, уч.19-б с «огородничество» на «для ведения личного подсобного хозяйства» Поддержано	Проголосовано: единогласно

Председатель публичных слушаний:
Заместитель главы администрации муниципального образования «Городское поселение Белоозерский» **С.А.Филатов**

Секретарь:
Начальник сектора земельно-правовых отношений администрации муниципального образования «Городское поселение Белоозерский» **Г.Н. Крестьянова**

ИТОГОВЫЙ ДОКУМЕНТ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

Публичные слушания назначены: постановлением главы администрации муниципального образования «Городское поселение Белоозерский» № 261 от 06.08.2012 г.

Тема публичных слушаний: изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 50:29:0030204: 971, площадью 1000,00 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский район, д. Цибино, ул. Весенняя, 19-в с «огородничество» на «для ведения личного подсобного хозяйства».

Председатель публичных слушаний: заместитель главы администрации муниципального образования «Городское поселение Белоозерский» С.А. Филатов

Дата проведения публичных слушаний: 10 сентября 2012 года.

Место проведения публичных слушаний: по адресу: 140250, Московская область, Воскресенский район, пос. Белоозерский, ул. 60 лет Октября, д. 8.

Время проведения публичных слушаний: 11-00 часов

№ вопроса	Вопросы, вынесенные на обсуждение	Рекомендации Предложение внесено (поддержано/нет)	Итоги рассмотрения вопроса (голосование)
1.	изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 50:29:0030204:971, площадью 1000,00 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский район, д. Цибино, ул. Весенняя, уч.19-в с «огородничество» на «для ведения личного подсобного хозяйства»	Внесено предложение: 1.Поддержать изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 50:29:0030204:971, площадью 1000,00 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский район, д. Цибино, ул. Весенняя, уч.19-в с «огородничество» на «для ведения личного подсобного хозяйства» Поддержано	Проголосовано: единогласно

Председатель публичных слушаний:
Заместитель главы администрации муниципального образования «Городское поселение Белоозерский» **С.А.Филатов**
Секретарь:

Секретарь
Начальник сектора земельно-правовых отношений администрации муниципального образования «Городское поселение Белоозерский» **Г.Н. Крестьянова**

Белоозёрский
Муниципальная газета
Округа

Учредители: администрация муниципального образования «Городское поселение Белоозёрский», администрация муниципального образования «Сельское поселение Фединское».
Гл. редактор: С.Ю.Петрашин
Адрес редакции: 140250, Московская обл., Воскресенский р-он., п.Белоозёрский, ул.60 лет Октября, д.8.
Телефон: 8-49644-5-11-83,
E–mail: okruga2006@gmail.com

Перепечатка допускается только с письменного разрешения редакции.
Ссылка на газету «Округа» обязательна.

За содержание информации рекламного характера и объявлений редакция ответственности не несет.

Мнение редакции не всегда совпадает с мнением авторов.

Отпечатано с готовых диапозитивов в типографии ИП Недбайло Алексей Викторович. Московская обл., г. Коломна, ул. Астахова, д.25.

Телефон: 8-910-469-69-81
Объем 5 п.л. Печать офсетная
Срок подписания газеты в печать: 17-30
Подписано в печать 22.09.2012 в 17-30
Тираж 1 000 экз. Заказ О -22/2

Газета зарегистрирована в Управлении Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия по Центральному федеральному округу. Свидетельство о регистрации ПИ №ФС1-51012 от 7 марта 2006г.