

ООО «Геоизыскания»

шифр: 255-03/13-12

экз. № 2

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
территории Уйско-Чебаркульского сельского поселения

Заказчик: Администрация Уйско-Чебаркульского сельского поселения

2012 г

СОДЕРЖАНИЕ

Содержание	2
Общая часть	3-5
Карта градостроительного зонирования территории масштаб 1:100000	6
Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:10 000	7
1. Виды территориальных зон	8-9
2. Характеристика территориальных зон, градостроительные регламенты:	9
А. Природные зоны	9-10
В. Жилые зоны	11-16
Г. Производственные зоны	16-17
К. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур	18-19
3. Зоны с особыми условиями использования территории	20
4. Порядок внесения изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки	21-22
5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	23-28
5.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.	23-24
5.2 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.	24-26
5.3 Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	27-29
6. Положение о публичных слушаниях в Октябрьском муниципальном районе	30-39
7. Положение о градостроительном регулировании в Октябрьском муниципальном районе	40-45
8. Положение о подготовке документации по планировке территории муниципальных образований Октябрьского муниципального района	46-54

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ территории, не входящей в состав земель населенных пунктов Уйско – Чебаркульского сельского поселения выполнены по заказу Администрации Уйско – Чебаркульского сельского поселения в соответствии с заданием на разработку № 9, утвержденным Главой поселения 27.09.2012г.

Работа выполнена исполнителем ООО «Геоизыскания» на основе материалов Правил землепользования и застройки, входящих в состав Схемы территориального планирования Октябрьского муниципального района, утвержденной Решением Собрании депутатов Октябрьского муниципального района от 24.06.2009г. №587. Разработчик: ООО ПКБ «Южуралпроект».

Основные понятия

(в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, статья 1):

- **градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
- **территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;
- **градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Градостроительное зонирование «переводит» на правовой язык общие решения Схемы территориального планирования муниципального района, генеральных планов населенных пунктов. Обеспечивает его

последовательную реализацию и внесение текущих изменений по установленным процедурам, устанавливает юридически фиксированные границы территориальных зон с перечнями видов разрешенного использования и строительного изменения в этих зонах (градостроительный регламент). Тем самым создается первый необходимый компонент для формирования земельных участков, как объектов недвижимости, условий для привлечения инвестиции путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

«Карта градостроительного зонирования территории и градостроительные регламенты» содержат текстовую и графическую части.

Текст включает:

- * виды и характеристику территориальных зон;
- * градостроительные регламенты (для всех видов зон):
 - основные виды разрешенного использования (разрешенные «по праву» виды землепользования);
 - условно разрешенные виды использования (разрешенные виды использования, сопутствующие основным видам землепользования);
 - вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними (виды землепользования, требующие решения согласительной комиссии);
 - параметры разрешенного строительства на земельных участках;
 - ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

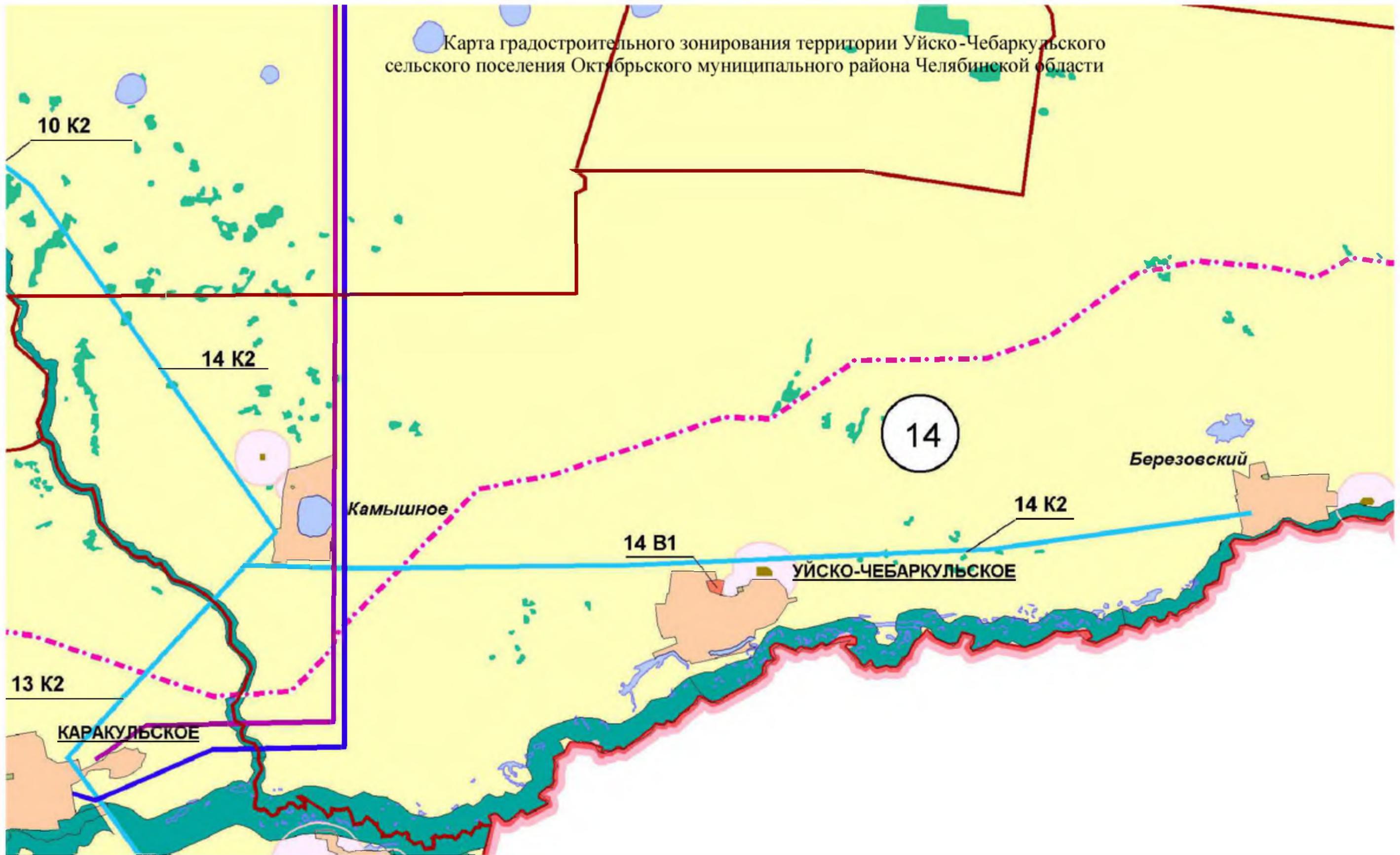
Графическая часть – чертежи:

- Уйско-Чебаркульское сельское поселение. Карта градостроительного зонирования территории, М 1:100 000;
- Уйско-Чебаркульское сельское поселение. Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:100 000

Примечание: Важный вопрос юридического регламентирования использования недвижимости связан с отношением к уже имеющимся правам на земельные участки и недвижимость в тех случаях, когда существующее использование не соответствует регламентам для данной зоны. В этих случаях устанавливается, что подобный объект может существовать в этом качестве сколь угодно долго, но без каких-либо строительных изменений. Последнее разрешается осуществлять в отношении объектов с неподтвержденным использованием только в направлении приведения их использования в соответствие с регламентом по данной зоне и при условии, что существование и использование объектов недвижимости неопасно для жизни и здоровья людей, для природной и культурно-исторической среды.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

Карта градостроительного зонирования территории Уйско-Чебаркульского сельского поселения Октябрьского муниципального района Челябинской области



Условные обозначения:

Территории

А. Природные, в том числе природно-рекреационные:

А.1. Агро-туристический комплекс

В. Жилые, в том числе:

В.1. Малоэтажной застройки

К. Инженеро-транспортной инфраструктуры, в том числе:

К.1. автомобильные дороги

К.2. магистральные газопроводы

К.3. В/В ЛЭП

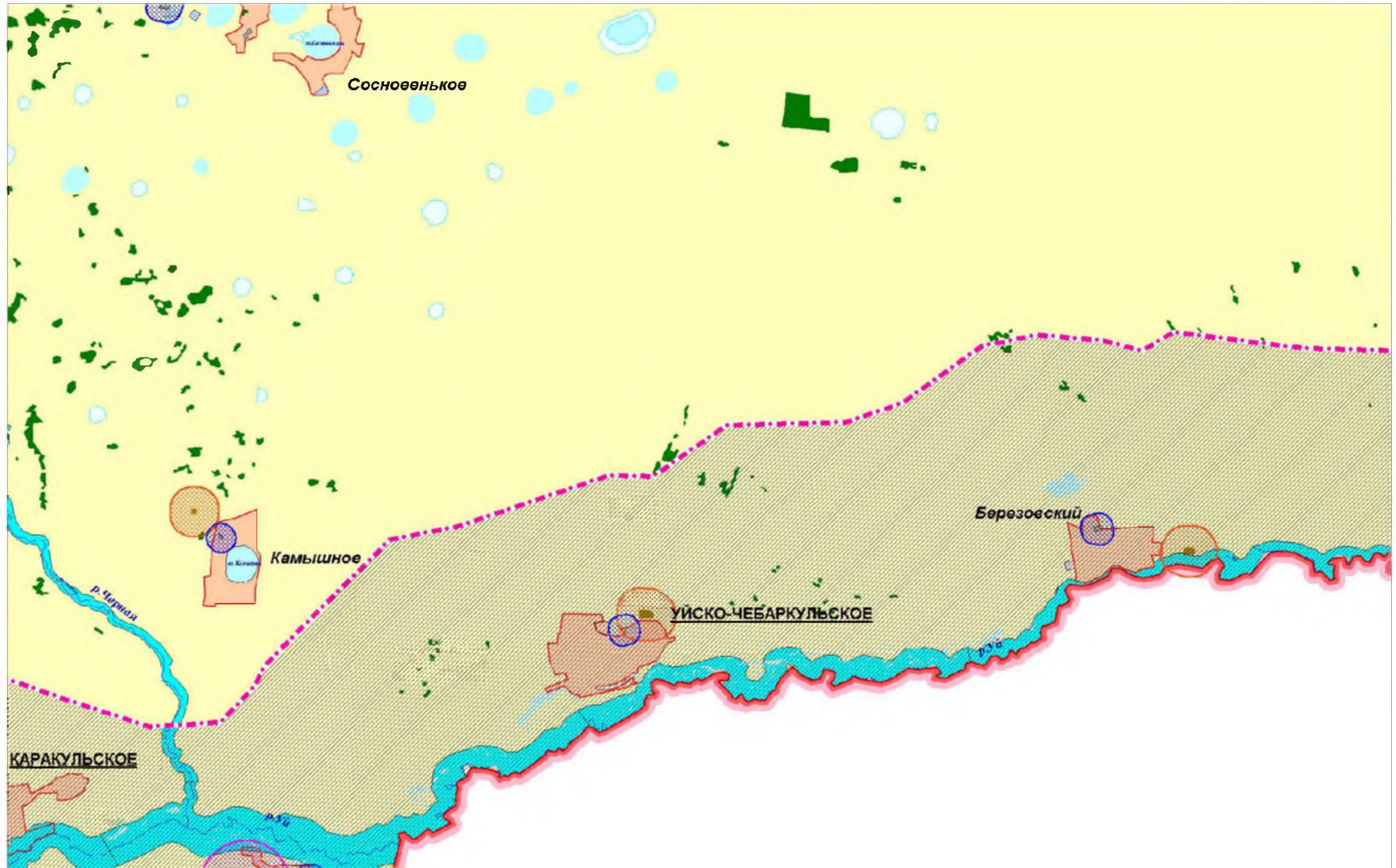
Масштаб 1:100000

Границы:

- государственная граница
- граница муниципального района
- граница сельского поселения
- - - граница приграничной зоны



Схема границ зон с особыми условиями использования территории Уйско-Чебаркульского сельского поселения Октябрьского муниципального района Челябинской области



Условные обозначения:

Масштаб 1:100000

Территориальные зоны

Природные, природноохранные:

- Леса
- Земли сельхозназначения
- Заболоченные земли

Природно-рекреационные:

- Агротуристический комплекс
- Озера
- Жилые:**
- Земли населенных пунктов

Земли специального назначения:

- Кладбища
- Свалки твердых бытовых отходов

Территория охранных зон:

- Санитарно-защитная зона свалки ТБО
- Санитарно-защитная зона кладбища
- территория пограничной зоны

1. ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

Принцип построения территориальных зон базируется на карте градостроительного зонирования территории Барсучанского сельского поселения по «Схеме территориального планирования Октябрьского муниципального района».

При установлении границ территориальных зон учтены границы:

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных схемой территориального планирования района;
- существующего землепользования;
- естественные границы природных объектов;

Для каждой зоны предусмотрен набор конкретных регламентов, который распространяется на любые виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах одной территориальной зоны. В другой территориальной зоне соответственно действует другой набор регламентов.

Проектом определены следующие виды территориальных зон:

А - природные, в т.ч.

Природно-рекреационные:

А – агротуристический комплекс (земли природного комплексного заказника)

В- жилые, в т.ч.:

В 1 – зона малоэтажной застройки, зона усадебной застройки

Г – производственные, в т.ч.

Г - коммунально- складская

К – инженерной и транспортной инфраструктур, в т.ч.:

К 1 - автомобильные дороги

К 2 - магистральные газопроводы

К 3 - в/в ЛЭП-110

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Состав территориальных зон определен в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, ст. 35.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом требований технических регламентов, требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территории памятников истории и культуры, в границах территории общего пользования, на территориях, занятых линейными объектами, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

Градостроительные регламенты не устанавливаются на лесные массивы, водные объекты общего пользования, земли водоохраных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, иных водохозяйственных сооружений, объектов, использование которых определяются в соответствии с федеральными законами.

А. ПРИРОДНЫЕ ЗОНЫ

В состав природных зон включены зоны в границах территорий, предлагаемых под организацию лесозащитных полос, лесопарков, водных объектов.

Природно-рекреационная зона предусматривает сохранение естественных природных ландшафтов, сохранения благоприятной

экологической обстановки, стимулируя создание условий для отдыха населения, при том условии, что планируемые мероприятия будут осуществлены таким образом, который обеспечит минимальное воздействие на уязвимые элементы окружающей среды. Запрещаются любые работы, направленные на сведение лесов, снижение эстетической и санитарной функции леса, а также выпас скота, промысловая заготовка «даров природы» и др., разведение костров, мойка автотранспортных средств, организация свалок мусора; допускаются рубки ухода за лесом, санитарные рубки, лесовосстановительные мероприятия. предназначены для организации мест отдыха населения.

А. Агротуристический комплекс

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 защитные древесно-кустарниковые полосы, озелененные территории
- 1.2 дорожно- тропиночная сеть

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 места парковки легковых автомобилей

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 рубка ухода, санитарная рубка
- 3.2 инженерные коммуникации и сооружения
- 3.3 объекты торговли и общепита, предприятия бытового обслуживания
- 3.4 площадки, оборудованные для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе.

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, иных объектов недвижимости устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

В ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

Жилые зоны устанавливаются с целью обеспечения комфортных и здоровых условий для проживания. В них допускается размещение различных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых сооружений, парковок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.

В 1 – ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ, ЗОНА УСАДЕБНОЙ ЗАСТРОЙКИ

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 отдельно стоящие жилые дома усадебного типа и коттеджи на одну семью с приусадебными участками
- 1.2 блокированные жилые дома на несколько семей с придомовыми участками
- 1.3 многоквартирные жилые дома не выше 4 этажей. жилые улицы, проезды (ширина проезда -не менее 6м)
- 1.4 скверы, сады, огороды
- 1.5 детские сады, иные объекты дошкольного воспитания
- 1.6 школы начальные и средние
- 1.7 клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения
- 1.8 библиотеки, информационные центры
- 1.9 спортплощадки
- 1.10 аптеки
- 1.11 поликлиники, кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины
- 1.12 отделения банков
- 1.13 почтовые отделения, телефон, телеграф
- 1.14 бани
- 1.15 объекты культа
- 1.16 опорный пункт охраны порядка
- 1.17 объекты торгово - бытового назначения повседневного пользования:

- встроенные в жилые дома, размещаемые преимущественно в 1-м и цокольном этажах, с общей площадью каждого объекта не более 150 кв.м.

- отдельно- стоящие – в размерах, не требующих устройства санитарно-защитных зон

1.18 жилые улицы, проезды

2. Условно разрешенные виды использования

2.1 многоквартирные жилые дома выше 4 этажей

2.2 мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1 надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами

3.2 сады, огороды

3.3 для блокированных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 а/м на 1 земельный участок

3.4 бани, сауны (при условии канализования стоков)

3.5 сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи и т.д.

3.6 хозяйственные постройки

3.7 для обособленных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 а/м на 1 участок сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи и т. д.

3.8 для блокированных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1а/м на 1 участок

3.9 котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

Для малоэтажной застройки:

3.1 станции скорой помощи

3.2 дома престарелых, дома ребенка, хосписы и др. объекты социального обеспечения

3.3 павильоны, лотки и киоски для мелкорозничной торговли и обслуживания населения

3.4 пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, прочие подобные объекты обслуживания

3.5 мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья и народных промыслов, кузнечно – кованые изделия)

3.6 пожарные депо

3.7 котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА
усадебной застройки

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Для жилых домов усадебного типа площадь участка (включая площадь застройки), м ² -максимальная -минимальная	1500 600	Решение Собрания Депутатов Октябрьского муниципального
2. Для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) – минимальная площадь участка (включая площадь застройки), м ²	400	СП 30-102-99, табл. 1
3. Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м: – в сохраняемой застройке - при реконструкции и новом строительстве	в соответствии со сложив-ся линией застройки 5	СП 30-102-99, п.5.3.2
4. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м: - от границ соседнего участка до: - основного строения - постройки для содержания скота и птицы - других построек: бани, гаража и др. - от стволов высокорослых деревьев - среднерослых - от кустарника - окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке:	3 4 1 4 2 1 6	-п- -п- -п- -п- -п- -п- -п- в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, приложение 1 и СП 30-102-99

5. Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов	Не менее 15 м	Техрегламент, глава 17
--	---------------	------------------------

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
3. Коэффициент застройки территории:
 - для жилых домов усадебного типа
при минимальной площади участка 600 м² не более 0,3
 - для блокированных жилых домов -на 1 квартиру -при минимальной площади участка 400 м² не менее 0,2
4. Высота строений:

для всех основных строений:

 - количество надземных этажей – до двух
с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка:
 - высота от уровня земли:
 - до верха плоской кровли не более 9,6м
 - до конька скатной кровли не более 13,6 м
 - для всех вспомогательных строений:*
 - высота от уровня земли:
 - до верха плоской кровли не более 4м
 - до конька скатной кровли не более 5 м
 - как исключение: штили, башни, флажтоки - без ограничения*
5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

6. Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными
- характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы

**ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА
малоэтажной застройки**

Показатели	Параметры	Обоснование
<p>1. Удельный показатель земельной доли для зданий до 4 этажей (на 1м² общей площади жилого дома)</p> <p>- в сохраняемой застройке</p> <p>- при реконструкции и новом строительстве</p>	<p>т.1 СП 30-101-98</p> <p>0,92</p>	<p>СП 30-101-98 т.1</p>
<p>2. Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий:</p> <p>- в сохраняемой застройке</p> <p>- при реконструкции и новом строительстве: отступ жилых зданий от красных линий, м</p> <p style="padding-left: 40px;">-основных улиц -жилых улиц</p> <p>Примечание: До красной линии допускается размещение встроено- пристроенных помещений общественного назначения в первых этажах жилых домов</p>	<p>в соответствии со сложившейся линией застройки</p> <p>6,0 3,0</p>	<p>СНиП 2.07.01-89*</p>
<p>3. Минимальные расстояния между жилыми зданиями:</p> <p>- расстояния между длинными сторонами жилых зданий высотой: 2-3 этажа</p> <p>- расстояние между длинными сторонами и торцами жилых зданий с окнами из жилых комнат.</p> <p>Примечание: Указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно</p>	<p>не менее 15м</p> <p>не менее 10м</p>	<p>СНиП 2.07.01-89*, п.2.12</p> <p>СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01</p>
<p>4. Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке (при жилищной обеспеченности 18 м² общей площади на 1 человека) м² на 1 человека</p> <p>- площадок для игр детей дошкольного и</p>	<p>0,7</p>	<p>СНиП 2.07.01-89*, п.2.13</p>

школьного возраста - площадок для отдыха взрослого населения - площадок для занятий физкультурой - для хозяйственных целей и выгула собак - для стоянки автомашин	0,1 2,0 0,3 0,8	и приложение 4
5. Минимальное расстояние от границ участков до лесных массивов	Не менее 15 м	Техрегламент, глава 17
Высота зданий: для всех основных строений количество надземных этажей- до четырех с возможным использованием дополнительно) мансардного этажа		

Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Г ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных и коммунально-складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной структур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

Зона функционирования, модернизации и реконструкции, размещения производственных предприятий, для которых характерно негативное влияние на окружающую среду, размещения коммунально-складских объектов (очистные сооружения, насосные, специализированные склады, торговые базы, учреждения коммунального и транспортного обслуживания, объекты особого назначения- свалки, кладбища и др.), иные объекты коммерческого назначения.

Г. КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА

1. Основные виды разрешенного использования

1.1 Производственная (промышленная, коммунально-складская) деятельность, коммунальное инженерно-техническое обеспечение (размещение новых, эксплуатация существующих)

1.2 дороги, проезды (ширина проездов – не менее 6м)

2. Условно разрешенные виды использования

2.1 полигоны для отходов, шламо- и шлакоотвалов

2.2 объекты культа

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1 озелененные территории

3.2 административные организации, офисы, конторы (сопутствующие производствам)

3.3 стоянки краткосрочного и долгосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей

3.4 предприятия по упаковке и транспортной доставке товаров

3.5 авторемонтные мастерские (предприятия), автобусные парки, парки грузового транспорта, легковых автомобилей.

3.6 автозаправочные станции

3.7 пункты первой медицинской помощи, аптеки

объекты торгового и бытового обслуживания населения

3.8 участковые пункты милиции

3.9 объекты пожарной охраны

3.10 клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и целевого назначения

3.11 музеи, выставочные залы

3.12 спортивные площадки

3.13 предприятия бытового обслуживания

3.14 почтовые отделения, телефон

3.15 предприятия торговли, общественного питания

3.16 издательства и редакционные офисы с типографиями

- 3.17 компьютерные центры
- 3.18 коммерческие и индивидуальные гаражи
- 3.19 ветеринарные приемные пункты
- 3.20 общественные туалеты

К. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций автомобильного и трубопроводного транспорта, инженерного оборудования; выделены следующие зоны:

- К 1** - автомобильные дороги
- К 2** - магистральный газопровод
- К 3** - в/в ЛЭП

К1. ЗОНА АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 полоса отвода автомобильной дороги с параметрами поперечного профиля в соответствии с их категорией, с размещением в ней пассажирских станций, остановочных пунктов
- 1.2 полосы зеленых насаждений вдоль магистральных дорог шириной не менее 10м
- 1. охранная зона автодорог общей сети, считая от бровки земляного полотна, шириной не менее:
 - для автодорог I,II,III категорий – 100 м до жилой застройки
 - для автодорог IV категории – 50 м до жилой застройки

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 предприятия розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания
- 2.2 мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей
- 2.3 мотели

2.4 автозаправочные станции

2.5 открытые автостоянки

2.5 любые здания и сооружения, коммуникации, не связанные с функционированием автомобильной дороги

К 2 ЗОНА МАГИСТРАЛЬНОГО ГАЗОПРОВОДА

1. Основные виды разрешенного использования

1.1 трубопроводы, транспортирующие газ

1.2 охранная зона: трубопроводов - 10 м по обе стороны, считая от осей крайних трубопроводов

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1 использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях - по согласованию с владельцами сетей.

Примечание: При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный Кодекс, ст.23; Градостроительный Кодекс, ст.43).

К 3 ЗОНА ВОЗДУШНЫХ В/В ЛЭП

1. Основные виды разрешенного использования

1.1 воздушные в/в линии электропередач с охранными зонами по обе стороны от крайних проводов:

- ЛЭП - 110 кВ - 20 м

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1 использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях - по согласованию с предприятием, в ведении которых находятся ЛЭП.

Примечание: При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный Кодекс, ст.23; Градостроительный Кодекс, ст.43).

3.ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, СанПиН 2.1.4.1110-02 и СНиП П-04-2003г. устанавливаются следующие ограничения на использование территории населенного пункта:

- водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы водных объектов;
- защитные, санитарно-защитные зоны от предприятий, сооружений;
- территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций техногенного характера;
- коридоры инженерных коммуникаций;
- санитарно- защитная зона свалки;
- санитарно- защитная зона кладбища.

Границы этих зон показаны на чертеже «Схема границ зон с особыми условиями использования территории», М 1:100 000.

Предельные(максимальные и минимальные) размеры земельных участков (установленные Решением Собрания депутатов Октябрьского муниципального района Челябинской области), передаваемых гражданам в собственность из земель, находящихся в муниципальной собственности:

для ведения личного подсобного хозяйства	- 0.5 га- 0.06 га
для индивидуального жилищного строительства	- 0.15 га – 0.06 га

4.ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

4.1Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренным Градостроительным кодексом РФ

4.2 Основаниями для рассмотрения Главой сельского поселения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

4.2.1 Несоответствие правил землепользования и застройки схеме территориального планирования Октябрьского муниципального района;

4.2.2 Поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

4.3 Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

4.4 Предложения о внесении изменений направляются в комиссию по землепользованию и застройке Октябрьского муниципального района в следующих случаях:

4.4.1 федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки препятствуют функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

4.4.2 Органами исполнительной власти Челябинской области в случаях, если правила землепользования и застройки препятствуют функционированию, размещению объектов капитального строительства областного значения;

4.4.3 Органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4.4.4 Органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки межселенных территорий;

4.4.5 Физическими и юридическими лицами в инициативном порядке, либо в случаях, если в результате применения правил

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

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

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

4.7 Изменения в Правила землепользования и застройки утверждаются Советом депутатов сельского поселения и подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.

5.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5.1.1 Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- Основные виды разрешенного использования;
- Условно разрешенные виды использования;
- Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

5.1.2 Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

5.1.5 Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных

регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

5.2 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

5.2.1 Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию по землепользованию и застройке.

5.2.2 Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом сельского поселения.

5.2.3 В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального

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

5.2.4 Комиссия по землепользованию и застройке направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

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

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

5.2.7 Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом сельского поселения и не может быть более одного месяца.

5.2.8 На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе сельского поселения.

5.2.9 На основании рекомендаций Глава сельского поселения в течение трех дней со дня поступлений таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное разрешение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных

правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

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

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

5.3 Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5.3.1 Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5.3.2 Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

5.3.3 Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию по землепользованию и застройке заявление о предоставлении такого разрешения.

5.3.4 Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Уставом сельского поселения и нормативно-правовыми актами Совета депутатов сельского поселения. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

5.3.6 Глава сельского поселения в течении семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного

строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения

5.3.7 Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

6. ПОЛОЖЕНИЕ О ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЯХ В ОКТЯБРЬСКОМ МУНИЦИПАЛЬНОМ РАЙОНЕ ПО ВОПРОСАМ, УСТАНОВЛЕННЫМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ КОДЕКСОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее Положение разработано в соответствии со статьями 28, 31,32,39,40,46 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ, приказом Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области от 30 ноября 2005 года №189 «Об утверждении рекомендаций об организации и порядке проведения публичных слушаний по документам градостроительного проектирования в Челябинской области».

Настоящее Положение определяет порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации, на территории Октябрьского муниципального района.

6.1. Общие положения.

6.1.1. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

6.1.1.1. Проекты генеральных планов населенных пунктов района и проект изменений в него;

6.1.1.2. Проекты правил землепользования и застройки населенных пунктов района и проекты изменений в них;

6.1.1.3. Проекты планировки территории и межевания территории;

6.1.1.4. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

6.1.1.5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6.1.2. Органом, уполномоченным на подготовку и проведение публичных слушаний по проектам, указанным в подпунктах 6.1.1. и 6.1.3. данного приложения, является отдел по архитектуре и градостроительству администрации Октябрьского муниципального района (далее - уполномоченный орган).

6.1.3. Органом, уполномоченным на подготовку и проведение публичных слушаний по проектам, указанным в подпунктах 6.1.1.2., 6.1.1.4., 6.1.1.5. данного положения, является комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки, состав и порядок деятельности которой утвержден главой Октябрьского муниципального района в соответствии с Градостроительным кодексом, законами Челябинской области и местными нормативными правовыми актами (далее уполномоченный орган).

6.1.4. При проведении публичных слушаний в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях, территория района может быть разделена на части, предельная численность населения такой части территории устанавливается исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

6.1.5. Участники публичных слушаний:

6.1.5.1. Участниками публичных слушаний могут быть все заинтересованные жители района, либо жители территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашиваются разрешения, указанные в подпунктах 6.1.1.4, 6.1.1.5 данного приложения настоящего положения. К участию в публичных слушаниях могут приглашаться представители политических партий и иных общественных объединений, представители трудовых коллективов, а также руководители организаций;

6.1.5.2. Участники публичных слушаний имеют право участвовать в обсуждении проектов, задавать вопросы, высказывать свое мнение, представлять в уполномоченный на проведение публичных слушаний орган свои предложения и замечания, как устно, так и в письменной форме, касающиеся проектов, которые подлежат включению в протокол публичных слушаний.

6.1.6. Подготовка и проведение публичных слушаний:

6.1.6.1. Глава Октябрьского муниципального района издает распоряжение об опубликовании проекта, указанного в подпунктах 6.1.1.1, 6.1.1.2, 6.1.1.3 данного приложения и о проведении публичных слушаний, с указанием органа, уполномоченного на проведение публичных слушаний;

6.1.6.2. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки в течение десяти дней организует проведение публичных слушаний по вопросам о предоставлении разрешений, указанных в подпунктах 6.1.1.4 и 6.1.1.5 данного положения, после получения от заинтересованных в получении разрешений лиц соответствующих заявлений;

6.1.6.3. Уполномоченный на проведение публичных слушаний орган, указанный в пунктах 6.1.2 и 6.1.3 данного положения в течение десяти дней после опубликования соответствующего распоряжения:

6.1.6.3.1. Назначает председательствующего на публичных слушаниях:

6.1.6.3.2. Составляет план работы по подготовке и проведению публичных слушаний;

6.1.6.3.3. Подготавливает проект распоряжения главы муниципального образования об опубликовании проекта правового акта, указанного в подпунктах 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3 данного приложения, о проведении публичных слушаний и органе, уполномоченном на их проведение;

6.1.6.3.4. Обеспечивает опубликование информации о времени и месте проведения публичных слушаний по проектам, указанным в подпунктах 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3 данного положения в газете, являющейся официальным органом муниципального образования и иных местных средствах массовой информации по усмотрению уполномоченного органа или направляет сообщения (извещения) о проведении публичных слушаний в случае, предусмотренном настоящим положением, а также по вопросам о предоставлении разрешений, указанных в подпунктах 6.1.4. и 6.1.5 данного положения;

6.1.6.3.5. Обеспечивает опубликование проекта, выносимого на публичные слушания указанного в подпунктах 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3 данного положения, в газете, являющейся официальным органом муниципального образования;

6.1.6.3.6. Ведет протокол публичных слушаний, который подписывается председательствующим на публичных слушаниях;

6.1.6.3.7. Определяет докладчиков (содокладчиков);

6.1.6.3.8. Определяет порядок выступления на публичных слушаниях;

6.1.6.3.9. Проводит анализ материалов, предоставленных участниками публичных слушаний;

6.1.6.3.10. Организует подготовку заключения о результатах публичных слушаний;

6.1.6.3.11. Обеспечивает опубликование заключения о результатах публичных слушаний в газете, являющейся официальным органом муниципального образования;

6.1.6.3.12. Иные вопросы организации и проведения публичных слушаний.

6.1.7. В целях доведения до населения информации о содержании, выносимых на публичные слушания документов и проектов, в обязательном порядке организуются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, проектов, выступления представителей администрации города, разработчиков проектов на собраниях жителей, в иных местах, определенных уполномоченным органом, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению, на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет»;

6.1.8. На публичные слушания могут приглашаться должностные лица администрации муниципального образования, руководители муниципальных предприятий, учреждений специалисты структурных подразделений администрации, присутствие которых необходимо для обеспечения квалифицированного обсуждения выносимых на слушания проектов или вопросов.

6.1.9. Публичные слушания начинаются кратким вступительным словом председательствующего, который информирует о существе обсуждаемого вопроса, его значимости, порядке проведения слушаний, участниках слушаний. Затем, слово предоставляется председателю уполномоченного органа, отвечающего за подготовку обсуждаемого проекта, после чего следуют вопросы участников публичных слушаний, которые могут быть заданы как в устной, так и в письменной формах. Затем слово для выступления предоставляется участникам публичных слушаний. В зависимости от количества желающих выступить председательствующий на публичных слушаниях может ограничить время выступления участников слушаний. Все желающие выступить на публичных слушаниях берут слово только с разрешения председательствующего.

6.1.10. Публичные слушания проводятся по нерабочим дням с 9 до 21 часа по местному времени, либо по рабочим дням, начиная с 18 часов по местному времени.

6.1.11. В протоколе публичных слушаний в обязательном порядке должны быть отражены позиции и мнения участников публичных слушаний по документам и проектам, высказанные ими в ходе слушаний. Кроме того, приложениями к протоколу публичных слушаний являются письменные предложения, переданные в уполномоченный на проведение публичных слушаний.

6.1.12. По итогам публичных слушаний, уполномоченный орган подготавливает заключение о результатах публичных слушаний, которое должно содержать мотивированные выводы, со ссылкой, при необходимости, на нормативные правовые акты, по внесенным предложениям и замечаниям.

6.1.13. Для подготовки заключения о результатах публичных слушаний уполномоченный орган может привлекать специалистов, необходимых для выполнения консультационных и экспертных работ.

6.1.14. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в газете, являющейся официальным органом муниципального образования, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

6.2. Организация и порядок проведения публичных слушаний по проектам генеральных планов населенных пунктов Октябрьского муниципального района.

6.2.1. Глава сельского поселения Октябрьского муниципального района при получении проекта генерального плана населенного пункта, прошедшего соответствующую проверку, принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем десять дней со дня получения проекта.

6.2.2. Данным решением устанавливается время и место проведения публичных слушаний, определяется орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, а также определяется состав участников публичных слушаний, подлежащих оповещению об их проведении.

6.2.3. В публичных слушаниях принимают участие граждане, постоянно проживающие на территории населенного пункта; а также уполномоченные представители объединений этих граждан.

6.2.4. Решение главы сельского поселения Октябрьского муниципального района о проведении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

6.2.5. С момента опубликования решения о проведении публичных слушаний их участники считаются оповещенными о времени и месте проведения публичных слушаний.

6.2.6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

6.2.7. В целях доведения до населения информации о содержании проекта генерального плана, орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта генерального плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта генерального плана на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по местному радио и местному телевидению, на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

6.2.8. Прибывшие на публичные слушания участники подлежат регистрации органом, уполномоченным на проведение публичных слушаний, с указанием места их постоянного проживания на основании паспортных данных.

6.2.9. В месте проведения публичных слушаний орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, организует выставку, экспозицию демонстрационных материалов проекта генерального плана.

6.2.10. Представитель органа, уполномоченного на проведение публичных слушаний, информирует участников публичных слушаний о содержании проекта генерального плана и отвечает на их вопросы.

6.2.11. После получения информации о содержании проекта генерального плана и ответов на вопросы любой из участников публичных слушаний вправе высказаться по существу обсуждаемого проекта и его суждение заносится в протокол публичных слушаний.

6.2.12. Участники публичных слушаний вправе представить в орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, свои предложения и замечания, касающиеся рассматриваемого проекта генерального плана, для включения их в протокол публичных слушаний.

6.2.13. Публичные слушания считаются завершенными после высказывания всеми желающими участниками публичных слушаний своих мнений по существу обсуждаемого проекта.

6.2.14. Участники публичных слушаний не выносят каких-либо решений по существу обсуждаемого проекта и не проводят каких-либо голосований.

6.2.15. После завершения публичных слушаний по проекту генерального плана, орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, оформляет протокол о проведении публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний и представляет проект генерального плана главе сельского поселения Октябрьского муниципального района для принятия соответствующего решения. Обязательными приложениями к проекту генерального плана являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

6.2.16. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов не позднее десяти дней со дня проведения публичных слушаний, может размещаться на официальном сайте Октябрьского муниципального района в сети «Интернет».

6.2.17. Глава сельского поселения с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

6.2.17.1. Согласие с проектом генерального плана и направление его в Октябрьский районный Совет депутатов;

6.2.17.2. Отклонение проекта генерального плана и направление его на доработку

6.2.18. Октябрьский районный Совет депутатов с учетом протоколов публичных слушаний по проекту генерального плана и заключения о результатах таких публичных слушаний принимает решение об утверждении генерального плана или об отклонении проекта генерального плана и о направлении его соответственно главе сельского поселения на доработку в соответствии с указанными протоколами и заключением.

6.2.19. Протоколы публичных слушаний по проекту генерального плана, заключение о результатах таких публичных слушаний являются обязательным приложением к проекту генерального плана, направляемому главой сельского поселения в Октябрьский районный Совет депутатов.

6.3. Организация и порядок проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки населенных пунктов Октябрьского муниципального района.

6.3.1. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

6.3.2. Глава сельского поселения Октябрьского муниципального района при получении проекта правил землепользования и застройки, прошедшего соответствующую проверку, принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту, решение принимается в срок не позднее чем десять дней со дня получения проекта.

6.3.3. Данным решением устанавливается время и место проведения публичных слушаний, а также определяется состав участников публичных слушаний, подлежащих оповещению об их проведении

6.3.4. Решение главы сельского поселения о проведении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

6.3.5. С момента опубликования решения о проведении публичных слушаний их участники считаются оповещенными о времени и месте проведения публичных слушаний.

6.3.6. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

6.3.7. Прибывшие на публичные слушания участники подлежат регистрации комиссией по проведению публичных слушаний с указанием места их постоянного проживания на основании паспортных данных.

6.3.8. В месте проведения публичных слушаний для общего обозрения должны демонстрироваться материалы, входящие в проект правил землепользования и застройки.

6.3.9. Председатель комиссии или лицо, им уполномоченное, информирует участников публичных слушаний о содержании проекта правил землепользования и застройки и отвечает на их вопросы.

6.3.10. После получения информации о содержании проекта правил землепользования и застройки и отвечает на вопросы, любой из участников публичных слушаний вправе высказаться по существу обсуждаемого проекта, и его суждение заносится в протокол публичных слушаний.

6.3.11. Участники публичных слушаний вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся рассматриваемого проекта правил землепользования и застройки, для включения их в протокол публичных слушаний.

6.3.12. Публичные слушания считаются завершенными после высказывания всеми желающими участниками публичных слушаний своих мнений по существу обсуждаемого проекта.

6.3.13. Участники публичных слушаний не выносят каких-либо решений по существу обсуждаемого проекта и не проводят каких-либо голосований.

6.3.14. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия составляет заключение о результатах публичных слушаний и в случае необходимости, с учетом результатов публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе сельского поселения района. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

6.3.15. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, не позднее десяти дней со дня проведения публичных слушаний.

6.4. Организация и порядок проведения публичных слушаний по проектам планировки и проектам межевания территории населенных пунктов Октябрьского муниципального района.

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

6.4.2. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания проводятся с участием граждан, постоянно проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта планировки и проекта межевания, уполномоченных представителей объединений этих граждан, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

6.4.3. Глава сельского поселения района при получении проекта планировки и проекта межевания территории, прошедшего соответствующую проверку, принимает решение о проведении публичных слушаний по такому} ⁷ проекту в срок не позднее, чем десять дней со дня получения проекта.

6.4.4. Данным решением устанавливается время и место проведения публичных слушаний, определяется орган местного самоуправления, уполномоченным на проведение публичных слушаний, а также определяется состав участников публичных слушаний, подлежащих оповещению об их проведении.

6.4.5. Решение главы сельского поселения района о проведении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

6.4.6. С момента опубликования решения о проведении публичных слушаний их участники считаются оповещенными о времени и месте проведения публичных слушаний.

6.4.7. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей района о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

6.4.8. Прибывшие на публичные слушания участники подлежат регистрации органом, уполномоченным на проведение публичных слушаний с указанием места их постоянного проживания на основании паспортных данных.

6.4.9. В месте проведения публичных слушаний для общего обозрения должны демонстрироваться материалы проекта планировки и проекта межевания территории.

6.4.10. Представитель органа, уполномоченного на проведение публичных слушаний, информирует участников публичных слушаний о содержании обсуждаемого проекта и отвечает на их вопросы.

6.4.11. После получения информации о содержании проекта планировки, и ответив на вопросы любой из участников публичных слушаний вправе высказаться по существу обсуждаемого проекта и его суждение заносится в протокол публичных слушаний.

6.4.12. Участники публичных слушаний вправе представить в орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, свои предложения и замечания, касающиеся рассматриваемого проекта планировки и межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

6.4.13. Публичные слушания считаются завершенными после высказывания всеми желающими участниками публичных слушаний своих мнений по существу обсуждаемого проекта.

6.4.14. Участники публичных слушаний не выносят каких-либо решений по существу обсуждаемого проекта и не проводят каких-либо голосований.

6.4.15. После завершения публичных слушаний орган, уполномоченный на их проведение, оформляет протокол публичных слушаний и составляет заключение о результатах публичных слушаний.

6.4.16. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в срок не позднее десяти дней со дня проведения публичных слушаний.

6.4.17. Орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, направляет главе сельского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

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

6.5. Организация и порядок проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешительный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

6.5.1. В случае, если условно разрешительный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений, в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в проведении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение; о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

6.5.2. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, постоянно проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым испрашивается разрешение, уполномоченных представителей объединений этих граждан. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

6.5.3. Публичные слушания по вопросу предоставления на условно разрешенный вид использования проводится комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

6.5.4. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения. Указанное лицо вносит соответствующую плату по составленной комиссией смете, не позднее трех дней со дня получения указанной сметы.

6.5.6. Комиссия посредством опубликования в местных средствах массовой информации направляет сообщения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитальногостроительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанное сообщение содержит сведения о времени и месте проведения публичных слушаний и публикуется в срок не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

6.5.7. Сообщение комиссии о времени и месте проведения публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

6.5.8. С момента опубликования сообщения о проведении публичных слушаний их участники считаются оповещенными о времени и месте проведения публичных слушаний.

6.5.9. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей по времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

6.5.10. Прибывшие на публичные слушания участники подлежат регистрации комиссией по проведению публичных слушаний с указанием места их постоянного проживания на основании паспортных данных.

6.5.11. Заинтересованное лицо, обратившееся с заявлением о предоставлении

разрешения на условно разрешенный вид использования, информирует участников публичных слушаний по существу своего обращения и отвечает на их вопросы.

6.5.12. После получения информации и ответов на вопросы любой из участников публичных слушаний вправе высказаться по существу обсуждаемого вопроса и его суждение заносится в протокол публичных слушаний.

6.5.13. Участники публичных слушаний вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6.5.14. Публичные слушания считаются завершенными после высказывания всеми желающими участниками публичных слушаний своих мнений по существу обсуждаемого вопроса.

6.5.15. Участники публичных слушаний не выносят каких-либо решений по существу обсуждаемого вопроса и не проводят каких-либо голосований.

6.5.16. После завершения публичных слушаний комиссия оформляет протокол публичных слушаний и составляет заключение о результатах публичных слушаний и на основании этого заключения осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Октябрьского муниципального района.

6.5.17. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, не позднее десяти дней со дня проведения публичных слушаний.

6.6. Организация и порядок проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

6.6.1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства проводятся с участием граждан, постоянно проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, к которым применительно к которым испрашивается разрешение, уполномоченных представителей объединений этих граждан.

6.6.2. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства проводятся комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

6.6.3. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров размещенного строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения. Указанное лицо вносит соответствующую плату по составленной комиссией смете, не позднее трех дней со дня получения указанной сметы.

6.6.4. Комиссия посредством опубликования в местных средствах массовой информации направляет сообщение о проведении публичных слушаний их участникам, в том числе правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к

которому запрашивается данное разрешение. Указанное сообщение содержит сведения о времени и месте проведения слушаний и публикуется в срок не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

6.6.5. Сообщение комиссии о времени и месте публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

6.6.6. С момента опубликования сообщения о проведении публичных слушаний их участников считаются оповещенными о времени и месте проведения публичных слушаний.

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

6.6.8. Прибывшие на публичные слушания участники подлежат регистрации комиссией по проведению публичных слушаний с указанием места их постоянного проживания на основании паспортных данных.

6.6.9. Заинтересованное лицо, обратившееся с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, информирует участников публичных слушаний по существу своего обращения и отвечает на их вопросы.

6.6.10. После получения информации и ответов на вопросы любой из участников публичных слушаний вправе высказаться по существу обсуждаемого вопроса и его суждение заносится в протокол публичных слушаний.

6.6.11. Участники публичных слушаний вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6.6.12. Публичные слушания считаются завершенными после высказывания всеми желающими участниками публичных слушаний своих мнений по существу обсуждаемого вопроса. Участники публичных слушаний не выносят каких-либо решений по существу обсуждаемого вопроса и не проводят каких-либо голосований.

6.6.13. После завершения публичных слушаний комиссия оформляет протокол публичных слушаний и составляет заключение о результатах публичных слушаний и на основании этого заключения осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от разрешенных параметров строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Октябрьского муниципального района.

6.6.14. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, не позднее десяти дней со дня проведения публичных слушаний.

Глава Октябрьского муниципального района с учетом протокола публичных слушаний по вопросу о предоставлении размещения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения

7. ПОЛОЖЕНИЕ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ РЕГУЛИРОВАНИИ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИЯХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА.

7.1 Общие положения

7.1.1 Настоящее положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Земельным Кодексом РФ, Градостроительным Кодексом РФ, Федеральным законом от 17.11.95 №169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», определяет основные принципы размещения объектов недвижимости в пределах существующей застройки населенных пунктов муниципального района, основные принципы производства разрешенных изменений недвижимости, порядок действий субъектов градостроительной деятельности при размещении объектов недвижимости в пределах территориальных зон существующей застройки и при изменениях этих объектов, является документом, обязательным для исполнения всеми субъектами градостроительной деятельности, входит составной частью в Правила.

7.1.2 Создание, использование, реконструкция, техническое перевооружение, перепрофилирование в любые иные изменения объектов недвижимости должны соответствовать утвержденной градостроительной и проектной документации, государственным градостроительным нормативам и правилам и требую получения разрешения органов местного самоуправления в части, не противоречащей законодательным актам Российской Федерации.

7.1.3 При этом разрешения на изменение недвижимости, которые по свои целям, характеру, объемам заведомо не приведут к нарушению настоящих Правил, оформляются в виде списка видов изменения недвижимости, не требующих получения индивидуального разрешения местного самоуправления.

7.1.4 К указанным видам, в частности, относятся (при условии, что такие изменения не снижают уровня безопасности при эксплуатации объекта недвижимости и не связаны с изменением несущих конструкций объекта и их объема):

- текущий ремонт,
- замена оборудования,
- внутренние отделочные работы.

7.1.5 Данный перечень изменений недвижимости, не требующих оформления отдельных специальных разрешений, подлежит опубликованию органами местного самоуправления.

7.1.6 Режим эксплуатации зданий и сооружений определяется нормативными актами Российской Федерации, Октябрьского муниципального района и органов местного самоуправления.

7.1.7 Положение определяет правила регулирования существующей застройки построенной до утверждения настоящих Правил и распространяется на:

- здания и сооружения, построенные в соответствии с утвержденной градостроительной и проектной документацией;

- здания и сооружения, в соответствии с утвержденной градостроительной и проектной документацией, по своему размещению не соответствующие градостроительной документации;
- здания и сооружения, построенные без утвержденной проектной документации, по своему расположению и функциональному назначению соответствующие градостроительной документации;
- здания и сооружения, построенные без утвержденной проектной документации, по своему расположению и функциональному назначению не соответствующие градостроительной документации;
- временные строения, не являющиеся капитальными.

7.1.8 Функциональное назначение здания и сооружения может меняться только в соответствии с функциональной зоной, в которой они размещаются.

7.1.9 В случае, если в утвержденной градостроительной и проектной документации не учтены наличие санитарно – защитных, охранных, технических и иных зон, а также земельные участки внешних инженерных сетей и дорог, такая документация подлежит доработке с учетом требования статьи 8 Закона Российской Федерации от 11.10.95 №1738-1 « О плате за землю».

7.2 Правила осуществления градостроительной деятельности при регулировании существующей застройки

7.2.1 Здания и сооружения, построенные в соответствии с утвержденной градостроительной и проектной документацией

7.2.1.1 Жилые здания и индивидуальная жилая застройка, признанные ветхо- аварийными в установленном законом порядке, для получения разрешения на их дальнейшую эксплуатацию подлежат капитальному ремонту или реконструкции собственником с предоставлением жилья в соответствии с действующим законодательством.

7.2.1.2 При сносе индивидуальной жилой застройки для государственных и других нужд в установленном законом порядке для реализации градостроительных проектов, предоставление жилья осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

7.2.1.3 Здания и сооружения административного и промышленного назначения, признанные ветхо- аварийными в установленном законом порядке, для получения разрешения на их дальнейшую эксплуатацию подлежат капитальному ремонту или реконструкции собственником здания или сооружения (арендатором, пользователем- если это не предусмотрено законодательством или договором).

7.2.1.4 Земельный участок, необходимый для эксплуатации здания или сооружения, может находиться в аренде или собственности у владельцев здания или сооружения (за исключением государственных и муниципальных собственников).

7.2.1.5 В случае отчуждения отдельного здания (сооружения), входящего в комплекс(предприятие, комплекс зданий и т.п.) для установления границ земельного участка, необходимого для его эксплуатации, должен быть выполнен проект межевания земельного участка всего комплекса.

7.2.1.6 В случае отсутствия утвержденного проекта межевания земельный участок оформляется непосредственно под зданием или сооружением, остальные земли комплекса

находятся в совместном пользовании собственников зданий или сооружений, пропорционально площадям, занимаемым зданиями и сооружениями.

7.2.2 Здания и сооружения, построенные в соответствии с утвержденной градостроительной и проектной документацией, по своему размещению не соответствующие градостроительной документации.

7.2.2.1 Жилые здания и индивидуальная жилая застройка, здания и сооружения административного и промышленного назначения, признанные ветхо- аварийными в установленном законом порядке, в соответствии с функциональной зоной, в которой они размещены, должны быть:

-капитально отремонтированы собственником;

-перепрофилированы или реконструированы собственником;

-снесены.

Разрешены виды изменения недвижимости в соответствии с пунктом 4.1.2.

7.2.2.2 Ветхо - аварийные здания и сооружения промышленного и административного назначения, жилые здания и индивидуальная жилая застройка, на месте которых в соответствии с градостроительной документацией должны располагаться объекты инфраструктуры (дороги, сети и т.п.) могут отчуждаться органами местного самоуправления в установленном законом порядке для реализации социально – экономических программ.

7.2.2.3 Земельный участок, необходимый для эксплуатации здания или сооружения, может находиться в аренде или собственности у владельцев здания или сооружения (за исключением государственных или муниципальных собственников).

7.2.2.4 В случае отчуждения отдельного здания (сооружения), входящего в комплекс (предприятие, комплекс зданий и т.п.) для установления границ земельного участка, необходимого для эксплуатации, должен быть выполнен проект межевания участка всего комплекса.

7.2.2.5 В случае отсутствия утвержденного проекта межевания земельный участок оформляется непосредственно под зданием или сооружением, остальные земли комплекса находятся в совместном пользовании собственников зданий или сооружений пропорционально площадям, занимаемым зданиями и сооружениями.

7.2.3 Здания и сооружения, построенные без утвержденной проектной документации, по своему расположению и функциональному назначению соответствующие градостроительной документации.

7.2.3.1 Здания и сооружения, построенные без утвержденной проектной документации, по расположению и функциональному назначению соответствующие градостроительной документации являются самовольно построенными зданиями и сооружениями;

7.2.3.2 На самовольно построенные здания и сооружения требуется:

- решение суда о признании права собственности на самовольную постройку за лицом, которое его построило;
- разработка и утверждение необходимой проектной документации (в т. ч. материалы обследований и заключение о возможности, использования зданий и сооружений по функциональному назначению);
- оформление правоустанавливающих документов на земельный участок;
- выполнение градостроительных требований в соответствии с пунктом 4.2.1.

7.2.3.3 При условии выполнения вышеперечисленных требований, к зданию или сооружению применяются правила в соответствии с пунктом 4.2.1.

7.2.3.4 При невыполнении вышеперечисленных требований, здание или сооружение подлежит сносу в соответствии с пунктом 2 статьи 222 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

7.2.4 Здания и сооружения, построенные без утвержденной проектной документации, по своему расположению и функциональному назначению не соответствующие градостроительной документации.

7.2.4.1 К зданиям и сооружениям, построенным собственниками без утвержденной проектной документации, которые по своему расположению и функциональному назначению не соответствуют градостроительной документации, могут быть применены следующие действия:

7.2.4.2 Признание самовольной постройки с последующими действиями в соответствии с п.4.2.3.2.

7.2.4.3 вынос здания или сооружения в функциональную зону, где бы они соответствовали градостроительной документации, с разработкой и утверждением проектной документации.

7.2.5 Временные строения, не являющиеся капитальными зданиями и сооружениями.

7.2.5.1 Функциональное назначение строения может быть изменено лишь решением главы муниципального района в соответствии градостроительной документацией.

7.2.5.2 Не зависимо от форм собственности на строение, земельный участок, необходимый для эксплуатации временного строения, может находиться только в аренде на 11 месяцев.

7.2.5.3 Аренда земельного участка и права собственности на строение не могут быть зарегистрированы.

7.2.5.4 Размер земельного участка, необходимый для эксплуатации временного строения, определяется проектной документацией.

7.2.5.5 Временные строения признаются объектами движимого имущества.

7.3 Общие положения по порядку регулирования землепользования и застройки, оформления и реализации документов на проектирование, строительства и эксплуатации объектов, контроля за исполнением и строительными изменениями капитальных и некапитальных объектов.

7.3.1 В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Октябрьского муниципального района регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

-участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией сельских поселений по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

-обращаются в администрацию сельских поселений с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке из состава государственных, муниципальных земель земельных участков;

-владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

-владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах, обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельных участков многоквартирных домов;

7.3.2 К указанным в п.7.3.1 иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены в частности:

-возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов – аукционов, конкурсов);

-переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;

иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

7.3.3 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.

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

7.3.4 В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка 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, предусмотренным земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

7.3.5 Размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

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

7.3.7 Объединение земельных участков в один земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

7.3.8 Лица, осуществляющие в населенных пунктах Октябрьского муниципального района землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

ПОЛОЖЕНИЕ

о подготовке документации по планировке территории муниципальных образований Октябрьского муниципального района

1. Общие положения

Проект планировки территории - это градостроительная документация, которая определяет планировочную структуру, зонирование территории, инженерное обеспечение, развитие застройки, культурно-бытовое и транспортное обслуживание и регламентируется Федеральным законом № 190-ФЗ от 29 декабря 2004г. «Градостроительный кодекс Российской Федерации».

Настоящее положение является нормативным актом, который определяет порядок разработки и содержание документации по планировке территории муниципальных образований Октябрьского муниципального района и является обязательным для исполнения всеми субъектами градостроительной деятельности, входит составной частью в Правила землепользования и застройки.

2. Цель подготовки проекта планировки территории

Разработка документации по планировке территории осуществляется для обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования; правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования; градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; границ территорий выявленных объектов культурного наследия; границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселения.

Подготовка документации по планировке территории, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

Целью подготовки документации по планировке территории является выделение элементов планировочной структуры, установление параметров их развития.

Для сельских населенных пунктов проект планировки может разрабатываться на всю территорию указанных поселений вместе с генеральным планом и правилами землепользования и застройки как единый документ.

Минимальная величина территории, являющейся предметом разработки проекта планировки - квартал, микрорайон, иной элемент планировочной структуры, включая прилегающие улицы и дороги в красных линиях.

Документация по планировке территории является основанием для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства.

При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

3. Состав и содержание проекта планировки территории

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

1. Основная часть проекта планировки включает в себя:

- 1) чертеж или чертежи планировки территории;
- 2) положения о размещении объектов капитального строительства, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

- положения размещаются в виде текстовой части на чертеже планировки территории;

- чертеж планировки территории разрабатывается в масштабе 1:2000 или 1:1000.

На чертеже планировки территории показываются:

- 1) красные линии;
- 2) линии регулирования застройки;
- 3) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

4) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

5) границы формируемых и сохраняемых земельных участков в случае разработки проекта межевания территории совместно с проектом планировки территории.

- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства и границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения отображаются на чертеже планировки в случае разработки в составе проекта планировки обоснования физических параметров вышеуказанных объектов - эскиза застройки территории.

2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

- 1) схему расположения проектируемой территории в планировочной структуре муниципального образования (масштаб 1:5000 или 1:10000);
- 2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
- 3) схему организации транспорта и улично-дорожной сети территории;
- 4) схему границ территорий объектов культурного наследия;
- 5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
- 7) разбивочный чертеж красных линий;
- 8) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

На схеме расположения проектируемой территории в планировочной структуре муниципального образования показываются: границы проектируемой территории, территориальные зоны в соответствии с документами градостроительного зонирования, основные планировочные и транспортно – коммуникационные связи.

Схему расположения проектируемой территории в планировочной структуре муниципального образования целесообразно совмещать с общими данными документации, включающих в себя перечень графических и текстовых материалов документации с их нумерацией.

На схеме использования территории в период подготовки проекта планировки территории показываются: существующая застройка с характеристикой зданий и сооружений по назначению, этажности и капитальности; землевладений и землепользования; планировочные

ограничения; уличная сеть с указанием типов покрытия проезжих частей; транспортные сооружения; сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры; границы отвода участков под все виды строительства и благоустройства, действующие и проектируемые красные линии, в том числе инженерных сетей, места присоединения этих сетей к магистральным линиям и сооружениям; размещение пунктов управления системами инженерного оборудования.

Схема размещения инженерных сетей и сооружений при необходимости может быть представлена отдельными схемами, относящимися к разным видам инженерного обеспечения территории.

Разбивочный чертеж красных линий с номерами концевых, поворотных точек, расстояниями между точками красных линий, углы поворота и радиус искривления красных линий и прочими размерами, облегчающими вынос красных линий в натуру (на местность).

3. Пояснительная записка должна содержать описание и обоснование положений:

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

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

3) основные технико-экономические показатели и иные обоснования проектных решений;

4) данные об экологической ситуации и природно - климатических условиях, существующем использовании территории, состоянии фонда жилых и общественных зданий, памятников истории и культуры, инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства территории и о других ограничениях, предложения по режиму использования зон охраны памятников истории и культуры, последовательности осуществления мероприятий, предусмотренных проектом;

5) мероприятия по обеспечению потребностей инвалидов и маломобильных групп населения;

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории.

4. Особенности состава и содержания документации по планировке территории линейного объекта

1) Для линейных объектов проекты планировки и межевания разрабатываются только совместно.

2) Основная часть проекта планировки и межевания линейных объектов разрабатывается в объеме необходимом для определения размещения линейных объектов на соответствующей территории, с учетом инженерно-технических и юридических аспектов (например, права третьих лиц).

3) Материалы по обоснованию проектов планировки и межевания линейных объектов в графической форме включают в себя:

- схему расположения проектируемой территории в планировочной структуре муниципального образования;

- схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории.

4) Материалы по обоснованию проектов планировки и межевания линейных объектов в текстовой форме включают в себя пояснительную записку, содержащую данные об эколого-градостроительной ситуации и природно-климатических условиях, существующем использовании территории, инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства территории; обоснования проектных решений, развития инженерной и транспортной инфраструктур; предложения по режиму использования зон охраны памятников истории и культуры, последовательности осуществления мероприятий, предусмотренных проектом; обоснование положений, касающихся защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности; основные технико-экономические показатели и иные обоснования проектных решений.

5) В случае предполагаемого прохождения линейного объекта по территории нескольких муниципальных образований, рекомендуется разбить его на участки для отдельного утверждения документации в каждом муниципальном образовании.

6) Если в процессе разработки документации по планировке территории выявились линейные объекты, проходящие за границами проектирования, но являющиеся едиными внеплощадочными сетями для рассматриваемой территории, необходимо разработать отдельный проект планировки и межевания этих линейных объектов.

7) Масштаб графических материалов, а также Состав основных технико-экономических показателей проекта планировки и межевания линейных объектов уточняется в каждом конкретном случае.

4. Состав и содержание проекта межевания территории

4.1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры (в границах красных линий).

4.2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства.

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

4.4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

4.5. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления обязаны определить в задании разработки документации перечень градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки рассматриваемых территорий и фактические нормативы, применительно к существующим объектам капитального строительства для определения размеров земельных участков в границах застроенных территорий. При отсутствии такой информации от уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и действующих градостроительных нормативов.

4.6. При разработке проекта межевания территорий в границы

земельных участков включаются территории: под зданиями и сооружениями; проездов, пешеходных дорог и проходов к зданиям и сооружениям; открытых площадок для временного хранения автомобилей; придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей; хозяйственных площадок; физкультурных площадок; резервных территорий.

4.7. При разработке проекта межевания территории застроенной или незастроенной территории, возможно выделять земельные участки для двух и более объектов капитального строительства, ввиду невозможности разделения элементов территории (площадок различного назначения, объектов капитального строительства производственных территорий объединенных в единую технологическую последовательность). Обоснование такого выделения земельных участков приводится в материалах по обоснованию проекта межевания.

4.8. Для территориальных зон промышленной и коммунально-складской и общественной застройки границы земельных участков предприятий и иных объектов определяются с учетом количества работающих, технологии производства, грузооборота и других характеристик существующих и размещаемых объектов, исходя из минимально допустимых размеров земельных участков и нормативной плотности застройки площадок предприятий различного назначения.

4.9. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии регулирования застройки);
- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- границы зон действия частных и публичных сервитутов.

4.10. Проект межевания территории, предназначенный для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются границы существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков, в том числе предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, для размещения таких объектов.

4.11. В проекте межевания территории также должны быть указаны:

- 1) площадь образуемых и изменяемых земельных участков и их частей;
- 2) образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;
- 3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

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

5.Порядок принятия решения, разработки и утверждения документации по планировке территории (ДПТ)

1. Регистрация заявления от заинтересованного лица о подготовке ДПТ - течение 3-х дней (59-ФЗ от 06.05.2006г. «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ» ст.8 п.2.)

2. Принятие решения о подготовке ДПТ по заявлению от лица, с которым заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, либо договор о развитии застроенной территории, подготовка и выдача задания на разработку ДПТ - в течение 14-ти дней (Градостроительный кодекс Российской Федерации ст.45 п.9).

3. Принятие решения о подготовке ДПТ по заявлению от физического или юридического лица с инициативой о подготовке ДПТ, подготовка и выдача задания на разработку ДПТ – в течение 30 дней (59-ФЗ от 06.05.2006г. «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ» ст.12 п.2.)

4. Публикация решения о подготовке ДПТ в средствах массовой информации и на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» - в течение 3 дней (Градостроительный кодекс Российской Федерации ст.46 п.2).

5. Подготовка ДПТ в соответствии с заданием на разработку, подготовленного с учетом требований Градостроительного кодекса – срок по договору на разработку ДПТ.

6. Проверка ДПТ уполномоченным органом местного самоуправления – в течение 30 дней (Градостроительный кодекс Российской Федерации ст.45 п.1, ст.46 п.13).

7. Организация и проведение публичных слушаний по ДПТ – от 1 до 3 месяцев (Градостроительный кодекс Российской Федерации ст.46 п.6,10,11).

8. Принятие решения главой местной администрации с учетом протокола и заключения о результатах публичных слушаний об утверждении ДПТ или отклонении такой документации и направлении её на доработку – в течение 14 дней (Градостроительный кодекс Российской Федерации ст.45 п.1, ст.46 п.13).

9. Публикация утвержденной ДПТ в средствах массовой информации и размещение на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» - в течение 7 дней(Градостроительный кодекс Российской Федерации ст.46 п.14).

ПРОТОКОЛ

Публичных слушаний

по вопросу территориального планирования и градостроительного зонирования территории Октябрьского муниципального района и правилам землепользования и застройки

16 февраля 2009 года

с.Октябрьское

Всего участников публичных слушаний -39 человек (Лист регистрации прилагается)

Председательствующий на публичных слушаниях - Б.М. Макин - председатель Собрания депутатов

Секретарь публичных слушаний - Г.В. Поддубная - начальник отдела Собрания депутатов

Основной докладчик - Биглер П.А. - начальник отдела Архитектуры и градостроительства администрации Октябрьского муниципального района

СЛУШАЛИ: О схеме территориального планирования и градостроительного зонирования территории Октябрьского муниципального района. Правила землепользования и застройки.

Докладчик - Биглер П.А. - начальник отдела Архитектуры и градостроительства администрации Октябрьского муниципального района

Уважаемые участники публичных слушаний! Сообщаю Вам, что схема территориального планирования территории (проектный план) был официально опубликован в газете «Октябрьская искра» 22 ноября 2008 г.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ кодекс РФ определил территориальное планирование как основной механизм градостроительной деятельности на территориях субъектов РФ. В связи с этим документация о территориальном планировании (градостроительная документация) приобретает статус основного правового (стратегического) документа по развитию территорий. Разработку документов территориального планирования, согласно действующему законодательству, обеспечивают органы государственной власти субъектов РФ, муниципальных районов, городских округов и поселений, уполномоченные в сфере градостроительства.

Для Октябрьского района документом территориального планирования является схема территориального планирования Октябрьского муниципального района Челябинской области (далее - Схема).

Разработчиком схемы территориального планирования Октябрьского муниципального района является ООО проектно- конструкторское бюро

«Южуралпроект». Целью разработки Схемы является создание условий устойчивого территориального развития района, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических, инвестиционных факторов, развития инженерной и транспортной инфраструктур, рационального природопользования, охраны и использования объектов историко-культурного наследия, сохранения и улучшения окружающей среды. Схема является основополагающим документом для принятия решений по перспективному развитию района и определяет основные направления реализации государственной политики в области экономики, развития системы расселения, жилищного строительства, позволяет принимать решения о резервировании земель, об изъятии, в том числе, путем выкупа, земельных участков для нужд района, о переводе земель из одной категории в другую.

Основной задачей проекта является разработка предложений по использованию территорий Октябрьского муниципального района на базе их потенциальных возможностей и перспектив социально-экономического развития.

ВЫСТУПИЛИ: Вырупаева Г.М., Томилин С.А., Таужанов А.Ш. предложили согласиться с предложенной схемой территориального планирования и муниципального района и в её составе «Правила землепользования и застройки».

Р Е Ш И Л И : В целях обеспечения создания условий устойчивого социально-экономического и территориального развития Октябрьского муниципального района посредством развития системы расселения, инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, рационального природопользования, создания благоприятных условий жизнедеятельности, охраны и использования объектов историко-культурного наследия, сохранения и улучшения окружающей среды, Собрание депутатов Октябрьского муниципального района. Рекомендовать Собранию депутатов Октябрьского муниципального района утвердить схему территориального планирования и градостроительного зонирования территории Октябрьского муниципального района и в её составе «Правила землепользования и застройки».

Голосовали: «За» - 39, «против» - нет, «воздержался» - нет.

Председательствующий
на публичных слушаниях

Б.М. Макин

Секретарь публичных слушаний

Г.В. Поддубная

**Заключение о результатах публичных слушаний
по проекту «Схема территориального планирования и
градостроительного зонирования Октябрьского муниципального района**

Публичные слушания назначены: решением Собрании депутатов от 22.12.2008 г. № 518/1 «О проведении публичных слушаний по проекту «Схемы территориального планирования и градостроительного зонирования Октябрьского муниципального района».

Проект «Схемы территориального планирования и градостроительного зонирования Октябрьского муниципального района» разработан ООО проектно-конструкторское бюро «Южуралпроект» по заданию администрации муниципального образования «Октябрьский муниципальный район» Челябинской области, на основании технического задания на выполнение работ от 26.06.2007 г. и муниципального контракта № 07/63 от 23.07.2007 г.

Дата, время и место проведения: 16 февраля 2009 г. в 10 час.00 мин. по адресу: Челябинская область, Октябрьский район, с. Октябрьское, ул. Ленина, д.43. Актовый зал здания администрации района.

Тема публичных слушаний: Обсуждение проекта Схемы территориального планирования и градостроительного зонирования Октябрьского муниципального района и в её составе Правила землепользования и застройки

Количество участников: 39 человек (приложение: лист регистрации)

Информирование заинтересованных лиц:

- Публикация решения Собрании депутатов Октябрьского муниципального района от 22.12.2008 г. № 518/1 на информационном стенде администрации района и размещение проектного плана с изложением основных проектных решений в районной газете «Октябрьская искра» за 22.11.2008 г.

Организация экспозиции демонстрационных материалов: С графическими и текстовыми материалами по проекту можно было ознакомиться в здании администрации района с 9-00 час. до 13-00 час. и с 14-00 час. до 16-00 час. до 16.02.2009 г. по адресу: Челябинская область,

Октябрьский район, с. Октябрьское, ул. Ленина, д.43. Актовый зал здания

администрации района.

На публичные слушания были представлены

Графические материалы:

1. Схема современного использования территории (опорный план)
М 1:50000;
2. Схема территориального планирования (проектный план) М 1:50000;
3. Схема комплексной оценки территории М 1:50000;
4. Схема инженерной инфраструктуры М 1:50000;
5. Схема транспортной инфраструктуры М 1:50000;
6. Карта градостроительного зонирования М 1:50000;

Текстовые материалы:

1. Основные положения о территориальном планировании
 2. Пояснительная записка.
 3. Правила землепользования и застройки территории Октябрьского муниципального района (ч. 1);
 4. Градостроительное зонирование и Градостроительные регламенты (ч. 2, 3)
- Замечаний и предложений не поступило.

Голосовали:

«За» - 39 чел

«Против» - нет

«Воздержался» - нет

В течение 7-ми дней после проведения публичных слушаний предложений и замечаний в комиссию по проведению публичных слушаний не поступило.

Приложение: 1. Протокол о результатах публичных слушаний по вопросу территориального планирования и градостроительного зонирования территории Октябрьского муниципального района и правил землепользования и застройки от 16.02.2009 г. в с. Октябрьское на 3-х листах
в 1 экз.

Председатель публичных слушаний:

Б.М. Макин

Секретарь публичных слушаний

Г.В. Поддубная

25.02.2009г.