



Байкаловское сельское поселение

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И Внесения ИЗМЕНЕНИЙ

Байкаловское сельское поселение
Байкаловский муниципальный район
Свердловская область

Оглавление

ОГЛАВЛЕНИЕ	1
ВВЕДЕНИЕ	7
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	8
Статья 1. Основные понятия, используемые в «Правилах»	8
Статья 2. Правовые и нормативные основания Правил землепользования и застройки	12
Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих «Правил».....	14
Статья 4. Права использования недвижимости, возникшие до введения в действие Правил	15
Статья 5. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам	15
Статья 6. Структура «Правил»	16
ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ БАЙКАЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	17
Статья 7. Общие положения.....	17
Статья 8. Комиссия по вопросам землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения.....	17
Статья 9. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	18
Статья 10. Подготовка документации по планировке территорий	18
Статья 11. Формирование земельных участков	18
Статья 12. Установление и изменение норм (размеров) предоставления земельных участков.....	19
Статья 13. Приобретения земельных участков для строительства	19
Статья 14. Развитие застроенных территорий	19
Статья 15. Комплексное освоение территорий	20
Статья 16. Установление видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и их изменение физическими и юридическими лицами.....	20
Статья 17. Установление публичных сервитутов	20
Статья 18. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Байкаловского сельского поселения	20

Статья 19. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд Байкаловского сельского поселения.....	21
Статья 20. Выдача разрешений на строительство и на реконструкцию объектов капитального строительства.....	21
Статья 21. Особенности действий в случаях, когда не требуется получение разрешения на строительство и изменение объектов недвижимости, на возведения и изменение временных зданий и сооружений	22
Статья 22. Выдача разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию	23
Статья 23. Перевод жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые	23
Статья 24. Контроль за использованием объектов недвижимости.....	23
Статья 25. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности.....	24

ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

25

Статья 26. Общие положения.....	25
Статья 27. Порядок выбора иного вида разрешенного использования из перечней основных и(или) вспомогательных видов разрешенного использования	26
Статья 28. Прием и регистрация уведомлений об изменении основного и(или) вспомогательного вида разрешенного использования	26
Статья 29. Обеспечение внесения изменений в основной и(или) вспомогательный виды разрешенного использования	27
Статья 30. Порядок выбора иного вида разрешенного использования из перечней условно разрешенных видов использования	27
Статья 31. Прием и регистрация заявления об изменении условно разрешенного вида использования.....	28
Статья 32. Подготовка заключения об изменении условно разрешенного вида использования земельного участка и объекта капитального строительства	28
Статья 33. Принятие решения об изменении условно разрешенного вида использования	29
Статья 34. Передача правообладателю решения об изменении условно разрешенного вида использования.....	29
Статья 35. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.....	30

Статья 36. Прием заявления об изменении перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования.....	30
Статья 37. Проведение публичных слушаний и подготовка заключения об изменении перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования.....	30
Статья 38. Принятие решения об изменении перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования.....	32
Статья 39. Передача правообладателю решения об изменении перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования	32

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ 33

Статья 40. Общие положения.....	33
Статья 41. Органы местного самоуправления, уполномоченные на координацию действий по подготовке и утверждению документации по планировке территории	33
Статья 42. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории	34
Статья 43. Формирование предложений о подготовке документации по планировке территории	34
Статья 44. Инициирование подготовки документации по планировке территории	34
Статья 45. Представление предложений физических и юридических лиц о подготовке документации по планировке территории	34
Статья 46. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории	36
Статья 47. Обеспечение подготовки документации по планировке территории .	36
Статья 48. Рассмотрение и проверка подготовленной документации по планировке территории	37
Статья 49. Принятие решения об утверждении документации по планировке территории	38
Статья 50. Подготовка и утверждение градостроительных планов земельных участков	39

ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ..... 40

Статья 51. Общие положения.....	40
---------------------------------	----

Статья 52. Порядок подготовки и проведения публичных слушаний.....	40
Статья 53. Принятие решения о проведении публичных слушаний.....	41
Статья 54. Требования к определению участников публичных слушаний и их извещению в отдельных случаях	41
Статья 55. Предварительное представление участникам публичных слушаний документов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях	43
Статья 56. Принятие Комиссией замечаний и предложений по документу, подлежащему рассмотрению на публичных слушаниях	44
Статья 57. Проведение публичных слушаний.....	44
Статья 58. Принятие решения об утверждении результатов публичных слушаний	45
ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	46
Статья 59. Общие положения.....	46
Статья 60. Особенности внесение изменений в раздел «Порядок применения Правил землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения»... ..	48
Статья 61. Принятие решения о подготовке предложений о внесении изменений в Порядок применения Правил	48
Статья 62. Подготовка предложений о внесении изменений в Порядок применения правил	48
Статья 63. Подготовка заключения комиссии о внесении изменений в Порядок применения Правил.....	49
Статья 64. Проведение публичных слушаний по вопросу о внесении изменений в Порядок применения Правил.....	49
Статья 65. Утверждение изменений Порядка применения правил.....	49
Статья 66. Особенности внесения изменений в раздел «Карта градостроительного зонирования Байкаловского сельского поселения»	49
Статья 67. Подготовка предложений о внесении изменений в карту градостроительного зонирования	50
Статья 68. Подготовка заключения комиссии о внесении изменений в карту градостроительного зонирования	50
Статья 69. Принятие решения о подготовке проекта изменения карты градостроительного зонирования	51
Статья 70. Рассмотрение проекта изменения карты градостроительного зонирования	51

Статья 71. Проведение публичных слушаний по внесению изменений внесения изменений в карту градостроительного зонирования	52
Статья 72. Утверждение проекта изменений карты градостроительного зонирования	52
Статья 73. Особенности внесение изменений в раздел «Градостроительные регламенты, действующие на территории Байкаловского сельского поселения»	52
Статья 74. Подготовка предложений о внесении изменений в градостроительные регламенты.....	53
Статья 75. Подготовка заключения комиссии о внесении изменений в градостроительные регламенты.....	53
Статья 76. Проведение публичных слушаний по внесению изменений внесения изменений в градостроительные регламенты	54
Статья 77. Утверждение изменений градостроительных регламентов.....	54
ГЛАВА 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЕТОМ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ	55
Статья 78. Состав и кодировка территориальных зон	55
Статья 79. Состав факторов ограничений на использование территории.....	57
Статья 80. Схема правового зонирования	57
Статья 81. Установление сервитутов.....	57
ГЛАВА 8. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ	59
Статья 82. Определение понятия «Градостроительный регламент».....	59
Статья 83. Унифицированные регламенты	60
Статья 84. Зональные регламенты	60
Статья 85. Ограничительные регламенты	60
Статья 86. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту.....	61

Введение

Правила землепользования и застройки Муниципального образования Байкаловское сельское поселение (далее – «Правила») являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Свердловской области, Уставом муниципального образования Байкаловское сельское поселение, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования Байкаловское сельское поселение, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих «Правил» и внесения изменений наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Байкаловского сельского поселения.

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в «Правилах»

1. Понятия, введенные федеральным законодательством:

1) арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

(Земельный Кодекс, ст.5, ч. 3)

2) жилой дом блокированной застройки – жилой дом не выше трех этажей, состоящий из нескольких блоков (не более десяти), каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

(Градостроительный Кодекс ст.49, ч. 2, п. 2)

3) береговая полоса– это полоса земли вдоль береговой линии водных объектов общего пользования;

(Водный Кодекс ст.6, ч. 6)

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

(Градостроительный Кодекс ст. 37.)

5) водные объекты общего пользования – это поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, то есть являются общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным Кодексом;

(Водный Кодекс ст. 6, ч. 1)

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

(Водный Кодекс ст. 65, ч. 1.)

7) городские леса – леса, расположенные на землях городских поселений, предназначенные для отдыха населения, проведения культурно- оздоровительных и спортивных мероприятий, а также для сохранения благоприятной экологической обстановки;

(Лесной Кодекс ст.23, ч.3, п.2, ст. 102, ч.2, п.3, пп «г».)

8) градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

(Градостроительный Кодекс ст. 1, п. 6.)

9) градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

(Градостроительный Кодекс ст. 1, п. 9.)

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

(Земельный Кодекс ст. 5, ч. 3.)

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

(Земельный Кодекс ст. 5, ч. 3.)

12) красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

(Градостроительный Кодекс ст. 1, п. 11)

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

(Водный Кодекс ст.65, ч. 2)

14) проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его

проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

(Градостроительный Кодекс ст. 48, ч. 2.)

15) публичный сервитут – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативным правовым актом органа местного самоуправления на основании настоящих «Правил» и градостроительной документации, в случаях, если это определяется общественными интересами;

(Земельный Кодекс ст. 23, ч. 2)

16) разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом;

(Градостроительный Кодекс ст. 51, ч. 12)

17) объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

(Градостроительный Кодекс ст. 1, ч. 10)

18) собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

(Земельный Кодекс ст. 5, ч. 3)

19) территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

(Градостроительный Кодекс ст. 1, п. 7.)

20) товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом;

(Жилищный Кодекс ст. 135)

36) частный сервитут – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между частными лицами (физическими или юридическими).

(Земельный Кодекс ст. 23, ч. 1)

2. Понятия, которые приводят разработчики Правил землепользования и застройки (Институт экономики города, ИТП ГРАД):

1) высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе

градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

2) дополнительные градостроительные регламенты – дополнительные (по отношению к видам разрешенного использования недвижимости и параметрам разрешенного строительства) требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с позиций охраны природной и историко-культурной среды;

3) изменение недвижимости – изменение вида (видов) использования земельного участка или строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений или сооружений, при осуществлении иных действий;

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

5) коэффициент строительного использования земельного участка – отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

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

7) межевание – комплекс градостроительных (проектно-планировочных) и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости;

8) минимальная площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования, а также строительными нормами и правилами для определенных видов использования недвижимости (видов строительных объектов). Не допускается: создание земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами; строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта;

9) недвижимость – земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их

назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья;

10) процент застройки участка – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

11) строительные изменения недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

Статья 2. Правовые и нормативные основания Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в муниципальном образовании Байкаловское сельское поселение систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании в целях создания условий для устойчивого развития муниципального образования Байкаловское сельское поселение, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

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

1) создание условий для реализации планов и программ развития муниципального образования, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий в целях планировки территорий муниципального образования Байкаловское сельское поселение;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей объектов недвижимости и лиц, желающих

приобрести права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;

4) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

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

6) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц;

7) создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования Байкаловское сельское поселение, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

1) градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

2) установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;

3) проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту генерального плана);

4) подготовке градостроительных оснований для принятия, в соответствии с законодательством, решений о резервировании земель и изъятии земельных участков для муниципальных нужд, установления публичных сервитутов;

5) согласованию проектной документации;

6) выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов.

4. Настоящие Правила применяются наряду:

с техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

с муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории муниципального образования Байкаловское сельское поселение.

5. «Правила» разработаны на основе:

1) Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ;

2) Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;

3) Методических рекомендаций по формированию, обозначению и определению границ территориальных зон при градостроительном зонировании территорий поселений и городских округов Свердловской области, от 07.06.06 № 565-РП.

Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих «Правил»

1. Настоящие «Правила» действуют на всей территории муниципального образования Байкаловское сельское поселение в пределах границ, утвержденных Законом Свердловской области «О границах муниципальных образований расположенных на территории Свердловской области» от 12.07.2007 г.

2. «Правила» обязательны для органов государственной власти и местного самоуправления, физических и юридических лиц, осуществляющих строительство на территории муниципального образования, и открыты для ознакомления с ними без каких-либо ограничений.«Правила» применяются в равной степени ко всем участкам, расположенным в границах территориальных зон.

3. Действие настоящих «Правил» не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых;

5) особо охраняемых природных территорий.

5. Состав и содержание «Правил» открыты для дополнений и иной трансформации, необходимость которых возникает в зависимости от конкретных обстоятельств, при условии соблюдения установленного порядка внесения таких изменений.

Статья 4. Права использования недвижимости, возникшие до введения в действие Правил

1. Принятые до вступления в силу настоящих Правил муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота/этажность построек, максимальный процент застройки, коэффициент использования земельного участка) значений, установленных соответствующими регламентами.

4. Использование объектов недвижимости, указанных в части 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьёй 5 настоящих Правил.

5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, использования самовольно занятых земельных участков регулируются земельным законодательством. Отношения по поводу самовольного строительства, использования самовольных построек регулируются гражданским законодательством.

Статья 5. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, указанные в частях 3, 4 статьи 4 настоящих Правил, а также ставшие не соответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением, установленным федеральными законами и настоящими Правилами.

Исключение составляют не соответствующие одновременно настоящим Правилам и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации)

Федерации) земельные участки и объекты капитального строительства, существование или использование которых опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения не соответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов их использования, строительных параметров, могут производиться только путем приведения их в соответствие с настоящими Правилами или уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, установленными настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пунктах 1, 2 части 3 статьи 4 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

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

Изменение не соответствующего настоящим Правилам вида использования недвижимости на иной несоответствующий вид использования не допускается.

Статья 6. Структура «Правил»

1. «Правила» включают в себя текстовые и графические материалы.
2. Текстовые материалы содержат:
 - 1) настоящий документ, включающий в себя порядок применения «Правил» и внесения в них изменений;
 - 2) градостроительные регламенты на населенные пункты, входящие в состав муниципального образования.
3. Графический материал содержит карту градостроительного зонирования населенных пунктов, в основу которого положены решения Генерального плана по функциональному использованию территории.
4. Графические и текстовые материалы представлены в электронном и бумажном видах, имеющих равную юридическую силу.

Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки на территории Байкаловского сельского поселения

Статья 7. Общие положения

1. Настоящее Положение о регулировании землепользования и застройки на территории Байкаловского сельского поселения (далее – Положение) определяет порядок и особенности решения на территории Байкаловского сельского поселения вопросов:

- 1) формирования земельных участков и норм их предоставления для застройки и для целей, не связанных со строительством;
- 2) приобретения земельных участков для строительства;
- 3) развития застроенных территорий и их комплексного освоения;
- 4) установления публичных сервитутов;
- 5) резервирования и изъятия земельных участков для муниципальных нужд Байкаловского сельского поселения;
- 6) выдачи разрешений на строительство и на реконструкцию объектов капитального строительства, и на ввод таких объектов в эксплуатацию;
- 7) перевода жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые;
- 8) рассмотрения документов территориального планирования, представляемых на согласование в органы местного самоуправления сельского поселения, и подготовки документации по планировке территорий;
- 9) изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 10) проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 11) внесения изменений в правила землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения.

2. В целях обеспечения комплексного подхода к решению вопросов, определенных частью 1 настоящей статьи, на территории Байкаловского сельского поселения создается комиссия по вопросам землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения.

Статья 8. Комиссия по вопросам землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения

1. Комиссии по вопросам землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения создается по решению Главы Байкаловского сельского поселения.

2. Порядок деятельности Комиссии по вопросам землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения и ее полномочия определяются специальным положением.

3. Положение о Комиссии по вопросам землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения утверждает Глава Байкаловского сельского поселения.

Статья 9. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в порядке, определенном специальным положением (глава 5).

2. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки утверждается в составе порядка применения Правил землепользования и застройки.

Статья 10. Подготовка документации по планировке территорий

1. Подготовка документации по планировке территорий осуществляется в порядке, определенном специальным положением.

2. Положение о порядке подготовки документации по планировке территорий утверждается в составе порядка применения Правил землепользования и застройки (глава 4).

Статья 11. Формирование земельных участков

1. Формирование земельных участков на территории Байкаловского сельского поселения осуществляется посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков) в порядке, установленном Положением о порядке подготовки документации по планировке территорий (глава 4).

2. Формирование земельных участков выполняется в соответствии с требованиями, установленными федеральным законодательством, и включает в себя проведение следующих процедур:

- 1) осуществление государственного кадастрового учета земельного участка;
- 2) определение вида разрешенного использования земельного участка;
- 3) определение технических условий на подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. Осуществление процедуры постановки формируемого земельного участка на государственный кадастровый учет обеспечивает Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Байкаловского сельского поселения (далее – Комитет по имуществу).

4. Разрешенный вид использования земельного участка определяется отделом архитектуры и градостроительства Администрации Байкаловского сельского поселения (далее – отдел архитектуры и градостроительства) на основании утвержденной документации по планировке территории.

5. Определение технических условий на подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за такое подключение обеспечивает отдел архитектуры и градостроительства.

Статья 12. Установление и изменение норм (размеров) предоставления земельных участков

1. Думой Байкаловского сельского поселения устанавливаются и изменяются:

1) предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;

2) максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность (бесплатно) из находящихся в муниципальной собственности земель для целей, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи и для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства.

2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, определяются на основании законов Свердловской области.

3. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам и юридическим лицам из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для иных целей, не определенных частями 1 и 2 настоящей статьи, определяются градостроительными регламентами, утвержденными в составе настоящих Правил землепользования и застройки.

Статья 13. Приобретения земельных участков для строительства

1. Приобретение земельного участка для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности Байкаловского сельского поселения, или приобретения права на заключение договора аренды такого земельного участка осуществляется, после утверждения генерального плана Байкаловского сельского поселения и принятия Правил землепользования и застройки, исключительно на торгах (конкурсах, аукционах), в соответствии с положениями, установленными федеральными законами.

2. Организацию работ по проведению торгов (конкурсов, аукционов) обеспечивает Комитет по имуществу.

Статья 14. Развитие застроенных территорий

1. Развитие застроенных территорий на территории Байкаловского сельского поселения осуществляется в порядке и в соответствии с требованиями федеральных законов.

2. Решение о развитии застроенных территорий принимает Глава Байкаловского сельского поселения.

3. Органом, уполномоченным на осуществление процедур, связанных с подготовкой и принятием решения, указанного в части 2 настоящей статьи, является отдел архитектуры и градостроительства.

Статья 15. Комплексное освоение территорий

1. Комплексное освоение территорий в Байкаловского сельского поселения осуществляется в порядке и в соответствии с требованиями федеральных законов.

2. Решение о комплексном освоении территорий принимает Глава Байкаловского сельского поселения.

3. Органом, уполномоченным на осуществление процедур, связанных с подготовкой и принятием решения, указанного в части 2 настоящей статьи, является отдел архитектуры и градостроительства.

Статья 16. Установление видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и их изменение физическими и юридическими лицами

1. Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются решением Главы Байкаловского сельского поселения при предоставлении земельного участка.

2. Вид разрешенного использования объекта капитального строительства определяется видом разрешенного использования земельного участка.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в порядке, установленном Положением о порядке изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами (глава 3).

4. Положение о порядке изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами утверждается в составе порядка применения Правил землепользования и застройки.

Статья 17. Установление публичных сервитутов

1. Публичные сервитуты устанавливаются решением Главы Байкаловского сельского поселения в соответствии с положениями, установленными федеральными законами.

2. Подготовку документации, необходимой для принятия решений об установлении публичных сервитутов, обеспечивает Комитет по имуществу.

Статья 18. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Байкаловского сельского поселения

1. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Байкаловского сельского поселения (далее – резервирование земельных участков)

осуществляется на основании решения Главы Байкаловского сельского поселения в порядке и в соответствии с требованиями, установленными федеральными законами.

2. Решение о резервировании земельных участков может быть принято только для размещения объектов капитального строительства местного значения, предусмотренных генеральным планом Байкаловского сельского поселения в отношении сформированных и стоящих на кадастровом учете земельных участков.

3. Земельные участки, зарезервированные для муниципальных нужд, предоставлению в собственность не подлежат.

4. Земельные участки, находящиеся в собственности физических или юридических лиц и зарезервированные для муниципальных нужд, а также объекты капитального строительства, расположенные на указанных земельных участках, подлежат изъятию (в том числе путем выкупа) в соответствии с требованиями, установленными федеральными законами.

5. Подготовку документации по резервированию земельных участков осуществляет Комитет по имуществу.

Статья 19. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд Байкаловского сельского поселения

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд Байкаловского сельского поселения (далее – изъятие земельных участков) осуществляется на основании решения Главы Байкаловского сельского поселения в порядке и в соответствии с требованиями, установленными федеральными законами.

2. Решение об изъятии земельных участков может быть принято только для размещения объектов капитального строительства местного значения, предусмотренных утвержденными генеральным планом Байкаловского сельского поселения, или документацией по планировке территории.

3. Подготовку документации по изъятию земельных участков осуществляет Комитет по имуществу.

Статья 20. Выдача разрешений на строительство и на реконструкцию объектов капитального строительства

1. Выдача разрешений на строительство и на реконструкцию объектов капитального строительства осуществляется органами местного самоуправления Байкаловского сельского поселения в пределах компетенции и в соответствии с положениями, установленными федеральным законом.

2. Органом, обеспечивающим выполнение процедур, связанных с выдачей разрешения на строительство и на реконструкцию объектов капитального строительства, является отдел архитектуры и градостроительства, который осуществляет:

1) прием заявлений о выдаче разрешения на строительство и на реконструкцию и документации, предоставляемой вместе с такими заявлениями в соответствии с федеральным законом;

2) проверку документации, указанной в подпункте 1 настоящего пункта;

3) выдачу разрешений на строительство либо отказа в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа;

4) прием и регистрацию материалов и документов, определенных федеральным законом и представляемых в орган местного самоуправления застройщиком, получившим разрешение на строительство.

3. Отдел архитектуры и градостроительства обеспечивает также ведение и хранение архива заявлений, документов и материалов, указанных в части 2 настоящей статьи.

Статья 21. Особенности действий в случаях, когда не требуется получение разрешения на строительство и изменение объектов недвижимости, на возведения и изменение временных зданий и сооружений

1. Случаями, когда не требуется получение разрешения на строительство и изменение объектов недвижимости, на возведения и изменение временных зданий и сооружений, являются:

1) строительство и изменение гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

2) возведение и изменение объектов на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

3) возведение и изменение объектов вспомогательного использования;

4) возведение и изменение киосков, навесов и тому подобных временных объектов;

5) изменение объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц, не приведут к превышению предельных параметров разрешенного строительства, установленных градостроительным регламентом; не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций зданий или сооружения, не приведут к нарушениям требований технических регламентов.

2. Лица, осуществляющие действия, перечисленные в части 1 настоящей статьи, несут, в соответствии с федеральным законодательством, ответственность за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий.

В целях предупреждения возникновения таких последствий, указанные лица вправе, до начала своих действий, обратиться в орган местного самоуправления за получением заключения о необходимости оформления разрешения на строительство (реконструкцию) или об отсутствии необходимости оформления разрешения на строительство (реконструкцию).

3. Органом, уполномоченным на выдачу заключений, указанных в части 2 настоящей статьи, является отдел архитектуры и градостроительства.

4. Заключение, указанные в части 2 настоящей статьи, выдаются в порядке, утверждаемом Главой Байкаловского сельского поселения.

Статья 22. Выдача разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию

1. Выдача разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию осуществляется органами местного самоуправления Байкаловского сельского поселения в пределах компетенции и в соответствии с положениями, установленными федеральным законом.

2. Органом, обеспечивающим выполнение процедур, связанных с выдачей разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, является отдел архитектуры и градостроительства, который осуществляет:

1) прием заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и документации, предоставляемой вместе с такими заявлениями в соответствии с федеральным законом;

2) проверку документации, указанной в подпункте 1 настоящего пункта, и, в случаях, установленных федеральным законом, осмотр объектов капитального строительства;

3) выдачу разрешений на ввод объекта в эксплуатацию либо отказа в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

3. Отдел архитектуры и градостроительства обеспечивает также ведение и хранение архива заявлений, документов и материалов, указанных в пункте 2 настоящей статьи.

Статья 23. Перевод жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые

1. Перевод жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые осуществляется на территории Байкаловского сельского поселения в порядке и в соответствии с требованиями федеральных законов.

2. Решение о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые принимает Глава Байкаловского сельского поселения в порядке, установленном специальным положением.

3. Органом, уполномоченным на осуществление процедур, связанных с подготовкой и принятием решения, указанного в части 2 настоящей статьи, является отдел архитектуры и градостроительства.

4. Положение о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые утверждается Думой Байкаловского сельского поселения и, после утверждения, включается в порядок применения Правил землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения.

Статья 24. Контроль за использованием объектов недвижимости

1. Муниципальный контроль за использованием объектов недвижимости (земельных участков, зданий, сооружений) на территории Байкаловского

сельского поселения осуществляется в порядке и в соответствии с требованиями федеральных законов.

2. Органом, уполномоченным на осуществление муниципального контроля за использованием земельных участков является Комитет по имуществу.

3. Органом, уполномоченным на осуществление муниципального контроля за использованием зданий и сооружений является отдел архитектуры и градостроительства.

4. Порядок осуществления контроля за использованием объектов недвижимости на территории Байкаловского сельского поселения определяется специальным положением.

5. Положение об осуществлении контроля за использованием объектов недвижимости утверждается Думой Байкаловского сельского поселения и, после утверждения, включается в порядок применения Правил землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения.

Статья 25. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности

1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности Байкаловского сельского поселения (далее – ИСОГД) - систематизированный свод документированных сведений о развитии территории Байкаловского сельского поселения и ее застройке, о земельных участках и объектах капитального строительства.

ИСОГД может включать иные сведения, необходимые для осуществления градостроительной деятельности.

2. Ведение ИСОГД, а также предоставление сведений из этой системы, осуществляется в порядке и в соответствии с требованиями федерального закона.

3. Органом, уполномоченным на ведение ИСОГД, а также на предоставление сведений из этой системы, является отдел архитектуры и градостроительства.

4. Порядок ведения ИСОГД на территории Байкаловского сельского поселения, а также - предоставления сведений из этой системы, определяется специальным положением.

Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 26. Общие положения

1. Настоящее Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами (далее – Положение) определяет порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Байкаловского сельского поселения и органы, обеспечивающие проведение процедуры изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться посредством:

- 1) выбора иного вида разрешенного использования из перечней основных, вспомогательных и условно разрешенных видов использования;
- 2) предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

3. Выбор иного вида разрешенного использования из перечней основных, вспомогательных и условно разрешенных видов использования может быть произведен в пределах списка видов разрешенного использования, установленного в одном перечне.

4. Перечни основных, вспомогательных и условно разрешенных видов использования устанавливаются градостроительными регламентами, утвержденными в составе правил землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения.

5. Выбор иного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства из перечней основных и(или) вспомогательных видов разрешенного использования осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований в уведомительном порядке, установленном статьями 27-29 настоящего Положения.

6. Выбор иного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства из перечней условно разрешенных видов использования осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в заявительном порядке, установленном статьей 30-34 настоящего Положения, без проведения публичных слушаний.

7. Предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в заявительном порядке, установленном статьей 35-39 настоящего Положения, с проведением публичных слушаний.

8. Публичные слушания по вопросам изменения видов разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (далее –

изменение вида разрешенного использования) проводятся в порядке, установленном Положением о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Байкаловского сельского поселения (глава 5).

Статья 27. Порядок выбора иного вида разрешенного использования из перечней основных и(или) вспомогательных видов разрешенного использования

1. Выбор иного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства из перечней основных и(или) вспомогательных видов разрешенного использования осуществляется в следующем порядке:

1) прием и регистрация уведомлений об изменении основного и(или) вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (далее – уведомление);

2) обеспечение внесения изменений в основной и(или) вспомогательный виды разрешенного использования.

2. Форма уведомления утверждается решением Главы Байкаловского сельского поселения.

Статья 28. Прием и регистрация уведомлений об изменении основного и(или) вспомогательного вида разрешенного использования

1. Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства, имеющий намерение изменить основной и(или) вспомогательный вид разрешенного использования, заполняет форму уведомления и направляет ее в Администрацию Байкаловского сельского поселения.

2. Органом, уполномоченным на прием уведомлений в Администрации Байкаловского сельского поселения, является отдел архитектуры и градостроительства Администрации Байкаловского сельского поселения (далее – отдел архитектуры и градостроительства).

3. Уведомление, при приеме, подлежит проверке на соответствие заявленного в уведомлении основного и(или) вспомогательного вида разрешенного использования основным и(или) вспомогательным видам разрешенного использования, установленным градостроительным регламентом в территориальной зоне, в пределах которой расположен земельный участок и объект капитального строительства.

4. После проверки уведомление подлежит регистрации.

5. Проверка и регистрация осуществляется отделом архитектуры и градостроительства в день поступления уведомления.

Статья 29. Обеспечение внесения изменений в основной и(или) вспомогательный виды разрешенного использования

1. Внесение изменений в основной и(или) вспомогательный виды разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (далее – внесение изменений) обеспечивает отдел архитектуры и градостроительства в срок не более 7-ми дней с даты регистрации уведомления.

2. Процедура внесения изменений включает в себя:

1) подготовку проекта нормативного правового акта о внесении изменения в нормативный правовой акт, установивший ныне действующий основной и (или) вспомогательный вид разрешенного использования для такого земельного участка и объекта капитального строительства и представление его Главе Байкаловского сельского поселения (далее – Глава).

2) принятие Главой нормативного правового акта, указанного в подпункте 1 настоящего пункта;

3. В случае, рассматриваемом в настоящей статье, отказ Главы в принятии нормативного правового акта не допускается.

4. Отдел архитектуры и градостроительства выдает правообладателю земельного участка и объекта капитального строительства, направившему уведомление, два экземпляра нормативного правового акта об внесении изменений в основной и(или) вспомогательный виды разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства:

один – для правообладателя;

второй – для представления в органы кадастра объектов недвижимости;

5. Уведомление подлежит хранению в отделе архитектуры и градостроительства.

Статья 30. Порядок выбора иного вида разрешенного использования из перечней условно разрешенных видов использования

1. Выбор иного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства из перечней условно разрешенных видов использования осуществляется в следующем порядке:

1) прием и регистрация заявления об изменении условно разрешенного вида использования земельного участка и объекта капитального строительства (далее – заявление);

2) подготовка заключения об изменении условно разрешенного вида использования земельного участка и объекта капитального строительства;

3) принятие решения об изменении условно разрешенного вида использования;

4) передача правообладателю решения об изменении условно разрешенного вида использования.

2. Форма заявления утверждается решением Главы.

Статья 31. Прием и регистрация заявления об изменении условно разрешенного вида использования

1. Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства, имеющий намерение изменить условно разрешенный вид использования, заполняет форму заявления и направляет ее в Администрацию Байкаловского сельского поселения.

2. Органом, уполномоченным на прием заявлений в Администрации Байкаловского сельского поселения, является отдел архитектуры и градостроительства.

3. Заявление, при приеме, подлежит проверке на соответствие заявленного в уведомлении условного вида разрешенного использования условным видам разрешенного использования, установленным градостроительным регламентом в территориальной зоне, в пределах которой расположен земельный участок и объект капитального строительства.

4. После проверки заявление подлежит регистрации.

5. Проверка и регистрация осуществляется отделом архитектуры и градостроительства в день поступления заявления.

Статья 32. Подготовка заключения об изменении условно разрешенного вида использования земельного участка и объекта капитального строительства

1. Подготовку заключения об изменении условно разрешенного вида использования земельного участка и объекта капитального строительства (далее – заключение) осуществляет отдел архитектуры и градостроительства в срок не более 7-ми дней с даты регистрации заявления.

2. При подготовке заключения должны быть изучены вопросы о соответствии заявленного условно разрешенного вида использования требованиям технических регламентов.

По земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, должны быть дополнительно изучены вопросы возможности установления соответствия заявленного условно разрешенного вида использования требованиям федеральных законов.

3. Выводы заключения должны содержать одно из следующих положений:

1) о соответствии заявленного условно разрешенного вида использования требованиям технических регламентов;

2) о несоответствии заявленного условно разрешенного вида использования требованиям технических регламентов с указанием перечня таких технических регламентов.

4. По земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не

устанавливаются, выводы должны содержать одно из следующих дополнительных положений:

- 1) о соответствии заявленного условно разрешенного вида использования требованиям федерального законодательства;
- 2) о несоответствии заявленного условно разрешенного вида использования требованиям федерального законодательства с указанием перечня нарушаемых статей федеральных законов.

Статья 33. Принятие решения об изменении условно разрешенного вида использования

1. По результатам подготовки заключения, содержащего выводы, указанные в пункте 1 частей 3 и 4 статьи 32 настоящего Положения, отдел архитектуры и градостроительства подготавливает проект нормативного правового акта о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

2. По результатам подготовки заключения, содержащего выводы, указанные в пункте 2 частей 3 и 4 статьи 32 настоящего Положения, отдел архитектуры и градостроительства подготавливает проект нормативного правового акта об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

3. Подготовленный проект нормативного правового акта направляется Главе вместе с заключением и заявлением.

4. Отказ в принятии нормативного правового акта, указанного в части 1 настоящей статьи, не допускается.

5. Принятие нормативных правовых акта, указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи, осуществляется Главой в срок не более 7-ми дней с даты их представления Главе.

Статья 34. Передача правообладателю решения об изменении условно разрешенного вида использования

1. Органом, уполномоченным на передачу правообладателю решения об изменении условно разрешенного вида использования, является отдел архитектуры и градостроительства.

2. Нормативный правовой акт о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования передается направившему заявление правообладателю земельного участка и объекта капитального строительства в двух экземплярах:

- 1) один – для правообладателя;
- 2) второй – для представления в органы кадастра объектов недвижимости.

3. Нормативный правовой акт об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования передается направившему заявление правообладателю земельного участка и объекта капитального строительства в одном экземпляре.

4. Заявление подлежит хранению в отделе архитектуры и градостроительства.

Статья 35. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

1. Внесения изменения в перечни основных (вспомогательных) видов разрешенного использования и(или) условно разрешенных видов использования осуществляется в следующем порядке:

1) прием и регистрация заявления об изменении перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования (далее – заявление);

2) проведение публичных слушаний и подготовка заключения об изменении перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования;

3) принятие решения об изменении перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования;

4) передача правообладателю решения об изменении перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования.

2. Форма заявления утверждается решением Главы.

Статья 36. Прием заявления об изменении перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования

1. Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства, имеющий намерение изменить перечни основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования, заполняет форму заявления и направляет ее в Администрацию Байкаловского сельского поселения.

2. Органом, уполномоченным на прием заявлений в Администрации Байкаловского сельского поселения, является Комиссия по проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки при Администрации Байкаловского сельского поселения (далее - Комиссия).

Статья 37. Проведение публичных слушаний и подготовка заключения об изменении перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования

1. Проведение публичных слушаний по вопросу об изменении перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования обеспечивает Комиссия.

2. В целях подготовки и проведения публичных слушаний Комиссия направляет заявление в отдел архитектуры и градостроительства.

3. Отдел архитектуры и градостроительства в срок не более 7-ми дней с даты получения заявления подготавливает заключение об изменении перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования (далее – заключение).

4. При подготовке заключения должны быть изучены вопросы о соответствии заявленного изменения перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования требованиям технических регламентов.

По земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, должны быть дополнительно изучены вопросы возможности установления заявленного изменения перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования требованиям федеральных законов.

5. Выводы заключения должны содержать одно из следующих положений:

1) о соответствии заявленного изменения перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования требованиям технических регламентов;

2) о несоответствии заявленного изменения перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования требованиям технических регламентов.

6. По земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, выводы должны содержать одно из следующих дополнительных положений:

1) о соответствии заявленного изменения перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования требованиям федерального законодательства;

2) о несоответствии заявленного изменения перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования требованиям федерального законодательства с указанием перечня нарушаемых статей федеральных законов.

7. Заключение отдел архитектуры и градостроительства направляет в Комиссию.

8. По результатам проведения публичных слушаний, с учетом заключения отдела архитектуры и градостроительства, Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на изменение перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе вместе с заявлением, протоколом публичных слушаний, заключением о результатах публичных слушаний, заключением отдела архитектуры и градостроительства.

Статья 38. Принятие решения об изменении перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования

1. Глава в течение 3-х дней со дня поступления рекомендаций, указанных в пункте 7 статьи 12 настоящего Положения, и документов вместе с ним поступивших, принимает одно из следующих решений:

- 1) решение о предоставлении разрешения на изменение перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования;
- 2) об отказе в предоставлении разрешения на изменение перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования.

2. Решения, указанные в части 1 настоящей статьи, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Статья 39. Передача правообладателю решения об изменении перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования

1. Органом, уполномоченным на передачу правообладателю решения, указанного в части 1 статьи 38 настоящего Положения, является отдел архитектуры и градостроительства.

2. Нормативный правовой акт о предоставлении разрешения на изменение перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования передается направившему в Комиссию заявление правообладателю земельного участка и объекта капитального строительства в двух экземплярах:

- 1) один – для правообладателя;
- 2) второй – для представления в органы кадастра объектов недвижимости.

3. Нормативный правовой акт об отказе в предоставлении разрешения на изменение перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования передается направившему в Комиссию заявление правообладателю земельного участка и объекта капитального строительства в одном экземпляре.

4. Заявление подлежит хранению в отделе архитектуры и градостроительства.

Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 40. Общие положения

1. Настоящее Положение о подготовке документации по планировке территории (далее – Положение) определяет порядки подготовки и утверждения документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления Байкаловского сельского поселения (далее – документация по планировке территории), органы местного самоуправления Байкаловского сельского поселения, уполномоченные на координацию действий по вопросам подготовки и утверждения документации по планировке территории, на обеспечение подготовки документации по планировке территории, на рассмотрение и проверку документации по планировке территории.

2. Документация по планировке территории подготавливается на основании решений генерального плана и правил землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения.

3. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории определяется ее видом.

4. Статьи 42-49 настоящего Положения определяют порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории следующих видов:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории с градостроительными планами земельных участков;
- 3) проект планировки и межевания территории с градостроительными планами земельных участков;

5. Статья 50 настоящего Положения определяет порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории следующего вида: градостроительный план земельного участка.

6. Документация по планировке территории, виды которой определены частью 4 настоящей статьи, подлежит рассмотрению на публичных слушаниях. Публичные слушания по указанной документации проводятся в соответствии с Положением о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения.

Статья 41. Органы местного самоуправления, уполномоченные на координацию действий по подготовке и утверждению документации по планировке территории

Органом местного самоуправления Байкаловского сельского поселения, уполномоченным на координацию действий по вопросам подготовки и утверждения документации по планировке территории, на обеспечение подготовки документации по планировке территории, на рассмотрение и проверку документации по планировке территории, является отдел архитектуры и

градостроительства Администрации Байкаловского сельского поселения (далее – отдел архитектуры и градостроительства).

Статья 42. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории

Документация по планировке территории подготавливается и утверждается в следующем порядке:

1. Формирование предложений о подготовке документации по планировке территории.
2. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории.
3. Обеспечение подготовки документации по планировке территории.
4. Рассмотрение и проверка подготовленной документации по планировке территории.
5. Принятие решения об утверждении документации по планировке территории.

Статья 43. Формирование предложений о подготовке документации по планировке территории

Формирование предложений о подготовке документации по планировке территории может осуществляться по инициативе, выдвинутой органом местного самоуправления и по представлению предложений физических и юридических лиц о ее подготовке.

Статья 44. Инициирование подготовки документации по планировке территории

1. Основанием для инициирования подготовки документации по планировке территории являются:

- 1) утвержденные решения генерального плана сельского поселения, определяющие границы территорий первоочередной подготовки документации по планировке территории;
- 2) программы социально-экономического развития территории Байкаловского сельского поселения, определяющие очередность подготовки документации по планировке территории;

2. Формой инициирования подготовки документации по планировке территории является решение Главы Байкаловского сельского поселения (далее – Глава) о подготовке документации по планировке территории.

Статья 45. Представление предложений физических и юридических лиц о подготовке документации по планировке территории

1. Предложения физических и юридических лиц о подготовке документации по планировке территории представляются в форме их обращения на имя Главы (далее – обращение).

2. Обращение должно содержать следующие положения:

1) обоснование необходимости подготовки документации по планировке территории;

2) вид документации по планировке территории, предлагаемой к подготовке;

3) информацию о границах и площади территории, в отношении которой предлагается осуществить подготовку документации по планировке территории;

4) предполагаемое назначение и параметры объектов капитального строительства, планируемых к размещению на данной территории (при наличии таких намерений).

3. К обращению должны быть приложены графические материалы, иллюстрирующие положения, содержащиеся в обращении.

4. Прием, регистрацию и рассмотрение обращений осуществляет отдел архитектуры и градостроительства.

5. Обращение подлежит регистрации в день его представления.

6. Обращение должно быть рассмотрено в срок не более 20-ти дней со дня его регистрации.

7. По результатам рассмотрения обращения отдел архитектуры и градостроительства подготавливает заключение по предложениям о подготовке документации по планировке территории, выводы которого должны содержать одно из следующих положений:

1) рекомендации по принятию предложений о подготовке документации по планировке территории;

2) рекомендации об отклонении предложений о подготовке документации по планировке территории с их обоснованием.

8. Заключение, указанное в пункте 7 настоящей статьи, отдел архитектуры и градостроительства направляет Главе вместе с обращением. По результатам рассмотрения представленных документов Главой в срок не более 7-ми дней со дня представления документов может быть принято одно из следующих решений:

1) о подготовке документации по планировке территории;

2) об отклонении предложений о подготовке документации по планировке территории.

9. Решение Главы об отклонении предложений о подготовке документации по планировке территории излагается в письменной форме на официальном бланке Администрации Байкаловского сельского поселения за подписью Главы.

10. Решение, указанное в части 9 настоящей статьи, должно содержать информацию о причинах отклонения предложений о подготовке документации по планировке территории.

11. Решение, указанное в части 9 настоящей статьи, отдел архитектуры и градостроительства направляет заявителю, подготовившему предложение о подготовке документации по планировке территории, в срок не более 3-х дней со дня его принятия.

Статья 46. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются Главой Байкаловского сельского поселения в форме нормативного правового акта.

2. Решения о подготовке документации по планировке территории должны содержать следующие положения:

- 1) о виде, составе и содержании документации по планировке территории;
- 2) о границах и площади территории, в отношении которой предлагается осуществить подготовку документации по планировке территории;
- 3) о предполагаемом назначении и параметрах объектов капитального строительства, планируемых к размещению на данной территории (при наличии таких намерений);
- 4) о порядке и сроках подготовки документации по планировке территории;
- 5) о сроках представления физическими и юридическими лицами предложений о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

Решение может содержать иные положения, определяющие вопросы подготовки документации по планировке территории.

3. Решения, указанные в части 1 настоящей статьи, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение 3-х дней со дня принятия такого решения.

4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

5. Прием и регистрацию предложений о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории осуществляет отдел строительства и архитектуры.

Статья 47. Обеспечение подготовки документации по планировке территории

1. Обеспечение подготовки документации по планировке территории осуществляет отдел архитектуры и градостроительства.

2. Процедуры обеспечения подготовки документации по планировке территории включают в себя:

- 1) участие в подготовке конкурсной документации на разработку документации по планировке территории;
- 2) участие в рассмотрении конкурсных заявок;
- 3) рассмотрение, анализ, принятие решений и подготовку ответов по предложениям о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории, поступившим от физических и юридических лиц;

4) контроль за качеством и сроками подготовки документации по планировке территории в форме проверки, согласования и принятия промежуточных этапов подготовки документации по планировке территории.

Статья 48. Рассмотрение и проверка подготовленной документации по планировке территории

1. Документация по планировке территории, подготовленная к рассмотрению и проверке, представляется в отдел архитектуры и градостроительства и регистрируется в день ее представления.

2. Отдел архитектуры и градостроительства осуществляет рассмотрение и проверку такой документации в срок не более 20-ти дней со дня ее регистрации. Результатом рассмотрения и проверки является заключение о проверке документации по планировке территории.

3. Заключение о проверке документации по планировке территории должно содержать результаты ее проверки на соответствие:

1) положениям, содержащимся в решении Главы о подготовке рассматриваемой документации по планировке территории;

2) основным положениям генерального плана Байкаловского сельского поселения;

3) правилам землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения;

4) требованиям технических регламентов.

4. В заключении о проверке документации по планировке территории также должна быть отражена информация о соблюдении или несоблюдении в ней:

1) границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

2) границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия;

3) границ зон с особыми условиями использования территорий.

5. Выводы заключения о проверке документации по планировке территории должны содержать одно из следующих положений:

1) рекомендации по представлению документации по планировке территории на публичные слушания и утверждение;

2) рекомендации по отклонению документации по планировке территории и возвращению ее на доработку с указанием вопросов, подлежащих доработке.

6. Заключение о проверке документации по планировке территории направляется Главе вместе с документацией по планировке территории.

7. По результатам рассмотрения представленных документов Глава в срок не более 7-ми дней со дня их представления принимает одно из следующих решений:

1) о проведении публичных слушаний по документации по планировке территории;

2) об отклонении документации по планировке территории и возвращении ее на доработку.

8. Решение Главы о проведении публичных слушаний по документации по планировке территории должно содержать следующие положения:

1) о наименовании документа, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

2) о дате (датах), времени и месте (местах) проведения публичных слушаний;

3) о месте размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях, форме и месте получения ответов на письменные и устные вопросы, возникшие в процессе рассмотрения документов, представленных на публичные слушания

4) о лицах, приглашающихся для участия в публичных слушаниях.

9. Решение Главы об отклонении документации по планировке территории и возвращении ее на доработку излагается в письменной форме на официальном бланке Администрации Байкаловского сельского поселения за подписью Главы.

10. Решение, указанное в части 7 настоящей статьи, должно содержать:

1) информацию о причинах отклонения документации по планировке территории;

2) перечень вопросов и положений, подлежащих доработке;

3) сроки повторного представления документации по планировке территории на рассмотрение и проверку.

11. Решение, указанное в части 7 настоящей статьи, отдел архитектуры и градостроительства направляет разработчику документации по планировке территории, в срок не более 3-х дней со дня его принятия.

Статья 49. Принятие решения об утверждении документации по планировке территории

1. Решение об утверждении документации по планировке территории принимает Глава.

2. Глава, одновременно с утверждением заключения о результатах публичных слушаний по документации по планировке территории и с учетом протокола публичных слушаний, принимает одно из следующих решений:

1) об утверждении документации по планировке территории;

2) об отклонении документации по планировке территории и о направлении ее на доработку с учетом указанного протокола и заключения.

3. Решение Главы об отклонении документации по планировке территории и возвращении ее на доработку излагается в письменной форме на официальном бланке Администрации Байкаловского сельского поселения за подписью Главы.

4. Решение, указанное в части 3 настоящей статьи, должно содержать:

1) информацию о причинах отклонения документации по планировке территории;

2) перечень вопросов и положений, подлежащих доработке;

3) сроки повторного представления документации по планировке территории.

5. Решение, указанное в части 3 настоящей статьи, отдел архитектуры и градостроительства направляет разработчику документации по планировке территории, в срок не более 3-х дней со дня его принятия.

6. Утвержденная документация по планировке территории, в течение 7-ми дней со дня ее утверждения, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Статья 50. Подготовка и утверждение градостроительных планов земельных участков

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется на основании заявлений физических и юридических лиц.

2. Форма заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка утверждается Главой и подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

3. Органом, уполномоченным на прием заявлений, указанных в части 1 настоящей статьи, является отдел архитектуры и градостроительства.

4. Заявления, указанные в части 1 настоящей статьи, подлежат регистрации в день их поступления.

5. Подготовку градостроительного плана земельного участка обеспечивает отдел архитектуры и градостроительства. Процедуры обеспечения подготовки градостроительного плана земельного участка включают в себя:

1) оформление текстовых и графических материалов градостроительного плана земельного участка;

2) подготовку проекта решения Главы об утверждении градостроительного плана земельного участка;

3) принятие Главой решения об утверждении градостроительного плана земельного участка.

6. Выдача градостроительного плана земельного участка осуществляется отделом архитектуры и градостроительства в срок не более 30-ти дней с дня регистрации заявления о выдаче градостроительного плана.

7. Градостроительный план земельного участка выдается по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации.

Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 51. Общие положения

1. Настоящее Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки (далее – Положение) определяет порядок подготовки и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки (далее – публичные слушания) на территории Байкаловского сельского поселения, а также перечень документов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях, и органы, обеспечивающие процедуру проведения публичных слушаний.

2. Документами, подлежащими рассмотрению на публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки, являются:

- 1) проект генерального плана Байкаловского сельского поселения;
- 2) предложения о внесении изменений в утвержденный генеральный план Байкаловского сельского поселения, за исключением предложений по изменению границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения;
- 3) проект Правил землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения а;
- 4) предложения о внесении изменений в утвержденные Правила землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения;
- 5) документация по планировке территории, за исключением градостроительных планов земельных участков;
- 6) предложения о внесении изменений в утвержденную документацию по планировке территории, за исключением градостроительных планов земельных участков;
- 7) заявления о предоставлении разрешений на изменение перечня основных (вспомогательных) видов разрешенного использования и(или) условно разрешенных видов использования;
- 8) заявления о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Органом, обеспечивающим подготовку и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, является Комиссия по проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки при Администрации Байкаловского сельского поселения (далее - Комиссия).

Статья 52. Порядок подготовки и проведения публичных слушаний

Публичные слушания на территории Байкаловского сельского поселения подготавливаются и проводятся в следующем порядке:

- 1) Принятие решения о проведении публичных слушаний.

2) Предварительное представление участникам публичных слушаний документов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях.

3) Принятие Комиссией замечаний и предложений по документу, подлежащему рассмотрению на публичных слушаниях.

4) Проведение публичных слушаний.

5) Принятие решения об утверждении результатов публичных слушаний.

Статья 53. Принятие решения о проведении публичных слушаний

1. Решение о проведении публичных слушаний принимает Глава Байкаловского сельского поселения в форме нормативного правового акта.

2. Решение о проведении публичных слушаний должно содержать следующие положения:

1) о наименовании документа, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

2) о дате (датах), времени и месте (местах) проведения публичных слушаний;

3) о месте размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях, форме и месте получения ответов на письменные и устные вопросы, возникшие в процессе рассмотрения документов, представленных на публичные слушания;

4) о лицах, приглашающихся для участия в публичных слушаниях, с учетом требований, установленных статьей 4 настоящего Положения.

4. Решение о проведении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации.

5. Продолжительность проведения публичных слушаний со дня опубликования решения о проведении публичных слушаний в средствах массовой информации должна составлять:

- не менее 2 и не более 4 месяцев - в случае представления документов, указанных в подпунктах 1 - 4 статьи 1 настоящего Положения;

- не менее 1 и не более 3 месяцев - в случаях представления документов, указанных в подпунктах 5 - 6 статьи 1 настоящего Положения;

- не более 1 месяца - в случаях представления документов, указанных в подпунктах 7 – 8 статьи 1 настоящего Положения.

Статья 54. Требования к определению участников публичных слушаний и их извещению в отдельных случаях

1. Определение участников публичных слушаний осуществляется Комиссией на основании положений, установленных частями 2 - 6 настоящей статьи.

2. При вынесении на публичные слушания проекта генерального плана Байкаловского сельского поселения и правил землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения к участию в рассмотрении таких документов приглашаются все жители Байкаловского сельского поселения.

3. При вынесении на публичные слушания внесения предложений о внесении изменений в генеральный план Байкаловского сельского поселения к участию приглашаются жители тех населенных пунктов, в отношении территорий которых предложено внесение таких изменений, а также населенных пунктов, имеющих с ними общую границу.

4. При вынесении на публичные слушания предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения к участию в рассмотрении приглашаются жители тех населенных пунктов, в отношении территорий которых предложено внесение таких изменений, а также населенных пунктов, имеющих с ними общую границу, за исключением случая, когда такие публичные слушания проводятся в связи размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства.

В указанном случае Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний:

1) правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства;

2) правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком;

3) правообладателям помещений в таком объекте;

4) правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Извещения направляются в срок не позднее, чем через 15 дней со дня принятия Главой решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

5. При вынесении на публичные слушания документации по планировке территории (за исключением градостроительных планов земельных участков) и предложений о внесении изменений в утвержденную документацию по планировке территории (за исключением градостроительных планов земельных участков) к участию в их рассмотрении приглашаются:

1) граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка таких документов;

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

3) лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких документов.

6. При вынесении на публичные слушания заявлений на изменение перечня основных (вспомогательных) видов разрешенного использования и(или) условно разрешенных видов использования и о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к участию в их рассмотрении приглашаются:

1) граждане, проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашиваются разрешения;

2) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия, в случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут оказать негативное воздействие на окружающую среду.

В этом случае Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний:

а) правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение

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

в) правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 55. Предварительное представление участникам публичных слушаний документов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях

1. Комиссия обязана предоставлять в установленном порядке всем заинтересованным лицам полную информацию о документе, подлежащем рассмотрению на публичных слушаниях, и обеспечивать им возможность получения ответов на вопросы, возникшие в процессе рассмотрения документов, представленных на публичные слушания.

2. Форма предоставления информации определяется Комиссией в соответствии с решением, принятым Главой Байкаловского сельского поселения и может быть выбрана посредством организации и проведения:

1) выставок и экспозиций демонстрационных материалов;

2) публичных выступлений представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на собраниях, совещаниях, конференциях, круглых столах, а также - в печати, на радио, телевидении и в сети Интернет.

Статья 56. Принятие Комиссией замечаний и предложений по документу, подлежащему рассмотрению на публичных слушаниях

1. Лица, заинтересованные в изменении документов, представленных для рассмотрения на публичных слушаниях, вправе представить в Комиссию свои предложения и(или) замечания по любому из них.

2. Замечания и предложения по документу, подлежащему рассмотрению на публичных слушаниях (далее – замечания и(или) предложения), принимаются Комиссией исключительно в письменном виде не позднее, чем за 7 дней до назначенной даты проведения публичных слушаний.

3. Обсуждению на публичных слушаниях подлежат только замечания и(или) предложения, поступившие в Комиссию в письменном виде и в срок, установленный пунктом 2 настоящей статьи.

Статья 57. Проведение публичных слушаний

1. Публичные слушания проводятся в рабочие дни.

2. Перед началом обсуждения участники публичных слушаний должны быть проинформированы:

1) о наименовании документа, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

2) о продолжительности времени обсуждения, которое не может превышать 3 часов в день, если иное решение не принято голосованием участников публичных слушаний;

3) о регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступлений участников публичных слушаний).

3. Во время проведения публичных слушаний ведется протокол, в котором фиксируются:

1) замечания и(или) предложения, поступившие в Комиссию;

2) ответы, подготовленные по этим замечаниям и(или) предложениям;

3) решения лиц, направивших предложения и(или) замечания, о снятии своих замечаний и(или) предложений либо об оставлении их без изменения.

4. При отсутствии на публичных слушаниях лица, направившего свои предложения и(или) замечания, в протоколе заносятся его замечания и(или) предложения, ответы на замечания и(или) предложения и делается соответствующая запись об отсутствии лица, направившего замечания и(или) предложения.

5. Ответы, подготовленные по замечаниям и(или) предложениям, должны содержать одно из следующих положений:

1) о согласии с направленным в Комиссию замечанием и(или) предложением;

2) о несогласии с направленным в Комиссию замечанием и(или) предложением и об отказе во внесении соответствующих изменений в рассматриваемый документ с обоснованием данного положения.

6. С учетом положений протокола Комиссия подготавливает заключение об утверждении результатов проведения публичных слушаний, которое должно содержать одно из следующих положений:

1) о направлении на утверждение документа, рассмотренного на публичных слушаниях;

2) о направлении документа, рассмотренного на публичных слушаниях, на доработку для внесения в него соответствующих изменений.

7. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены все требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящего Положения о проведении публичных слушаний в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов.

8. Факт отсутствия замечаний и(или) предложений по документам, рассматриваемым на публичных слушаниях, а также факт отсутствия лиц, приглашенных для принятия участия в публичных слушаниях, не является основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися.

Статья 58. Принятие решения об утверждении результатов публичных слушаний

1. Заключение о результатах публичных слушаний утверждается Главой сельского поселения.

2. Утвержденные заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

Глава 6. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки

Статья 59. Общие положения

1. Настоящее Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения (далее – Положение) определяет порядок и последовательность действий органов местного самоуправления Байкаловского сельского поселения, органов государственной власти, физических и юридических лиц, при проведении процедур, связанных с необходимостью внесения изменений в отдельные разделы Правил землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения (далее – Правила).

2. Настоящее Положение определяет процедуры:

1) внесения изменений в раздел «Порядок применения Правил землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения»;

2) внесения изменений в раздел «Карта градостроительного зонирования Байкаловского сельского поселения»;

3) внесения изменений в раздел «Градостроительные регламенты, действующие на территории Байкаловского сельского поселения».

3. Внесение изменений в каждый из разделов, указанных части 2 настоящей статьи, осуществляется на основании предложений, подготовленных органами государственной власти Российской Федерации и Свердловской области, органами местного самоуправления Байкаловского сельского поселения, физическими и юридическими лицами, заинтересованными во внесении таких изменений (далее – заявители).

4. Органом, уполномоченным на принятие и рассмотрение предложений, указанных в части 3 настоящей статьи, является комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения (далее – комиссия).

Комиссия является также органом, обеспечивающим и координирующим работу по внесению изменений в Правила.

5. Предложения, указанные в части 3 настоящей статьи, подлежат обязательной регистрации в день их представления в комиссию.

6. Комиссия, в срок не более 30-ти дней с даты регистрации таких предложений, осуществляет проверку предложений, указанных в части 3 настоящей статьи, на наличие оснований для рассмотрения Главой Байкаловского сельского поселения (далее – Глава) вопроса о внесении изменений в Правила и подготовку заключения, выводы которого должны содержать рекомендации о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменения в соответствующий раздел Правил, или – рекомендации об отклонении таких предложения с указанием причин отклонения.

7. Основаниями для рассмотрения Главой вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану Байкаловского сельского поселения, возникшее в результате внесения в указанный генеральный план изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

3) необходимость совершенствования Порядка применения Правил землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения.

8. Заключение, указанное в части 6 настоящей статьи, и предложения, указанные в части 3 настоящей статьи, комиссия направляет Главе.

9. Глава, с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в срок не более 20-ти дней с даты поступления документов, указанных в части 8 настоящей статьи, принимает решение о подготовке проекта внесения изменения в соответствующий раздел Правил или об отклонении предложения о внесении изменения с указанием причин отклонения.

10. Копию решения, указанного в части 9 настоящей статьи, Глава направляет комиссии.

11. Комиссия, в срок не более 10-ти дней с даты поступления копии решения, указанного в части 10 настоящей статьи, направляет ее заявителю.

12. На территории Байкаловского сельского поселения внесение изменений в Правила могут осуществляться только после проведения публичных слушаний. Публичные слушания проводятся в соответствии с Положением о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения.

13. Все решения органов местного самоуправления Байкаловского сельского поселения, связанные с подготовкой предложений о внесении изменений и с принятием решений о внесении изменений в Правила, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещению на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет". Сообщение о принятии таких решений могут быть также распространены по радио и телевидению.

14. На территории Байкаловского сельского поселения внесение изменений в Правила осуществляется:

1) при обязательном соблюдении положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане Байкаловского сельского поселения;

2) с учетом результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

Статья 60. Особенности внесение изменений в раздел «Порядок применения Правил землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения»

1. Внесение изменений в Порядок применения Правил землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения (далее – Порядок применения Правил) осуществляется в следующей последовательности:

1) Принятие решения о подготовке предложений о внесении изменений в Порядок применения Правил землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения (далее – предложения о внесении изменений в Порядок применения Правил).

2) Подготовка предложений о внесении изменений в Порядок применения Правил.

3) Подготовка заключения комиссии о внесении изменений в Порядок применения Правил.

4) Принятие решения о проведении публичных слушаний по вопросу о внесении изменений в Порядок применения Правил.

5) Утверждение изменений Порядка применения Правил.

Статья 61. Принятие решения о подготовке предложений о внесении изменений в Порядок применения Правил

1. Решение о подготовке предложений о внесении изменений в Порядок применения Правил принимает Глава.

2. Решение, указанное в части 1 настоящей статьи, должно содержать следующие положения:

1) цели и задачи внесения изменений в Порядок применения Правил;

2) порядок и сроки проведения работ по подготовке предложений о внесении изменений в Порядок применения Правил;

3) перечень структурных подразделений Администрации Байкаловского сельского поселения, осуществляющих подготовку предложений о внесении изменений в Порядок применения Правил;

4) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке предложений о внесении изменений в Порядок применения Правил.

3. Решение, указанное в части 1 настоящей статьи, публикуется в установленном порядке и передается комиссии.

Статья 62. Подготовка предложений о внесении изменений в Порядок применения правил

1. Структурные подразделения, указанные в пункте 3 части 2 статьи 61 настоящего Положения, подготавливают предложения о внесении изменений в Порядок применения Правил в форме пакета проектов нормативных правовых актов органов местного самоуправления Байкаловского сельского поселения по разделу регулирования вопросов землепользования и застройки на территории Байкаловского сельского поселения.

2. Предложения о внесении изменений в Порядок применения Правил представляются в комиссию.

Статья 63. Подготовка заключения комиссии о внесении изменений в Порядок применения Правил

Заключение комиссии по предложениям о внесении изменений в Порядок применения Правил подготавливается с учетом решения, указанного в части 1 статьи 61 настоящего Положения, и передается Главе.

Статья 64. Проведение публичных слушаний по вопросу о внесении изменений в Порядок применения Правил

1. Глава, в срок не более 10-ти дней с даты представления ему заключения, указанного в статье 63 настоящего Положения, принимает решение о проведении публичных слушаний по внесению изменений в Порядок применения Правил.

2. Комиссия, в срок не более 5-ти дней со дня завершения публичных слушаний и с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение соответствующих изменений в Порядок применения Правил и представляет его Главе вместе с протоколом публичных слушаний и заключением о результатах публичных слушаний.

3. Глава, в срок не более 10-ти дней с даты представления документов, указанных в части 2 настоящей статьи, должен принять одно из следующих решений:

- 1) решение о направлении документов в Думу Байкаловского сельского поселения;
- 2) об их отклонении и о направлении на доработку с указанием даты его повторного представления.

Статья 65. Утверждение изменений Порядка применения правил

Дума Байкаловского сельского поселения, по результатам рассмотрения вопроса о внесении изменений в Порядок применения Правил, с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний, может принять решение о внесении изменений в Порядок применения Правил или, в соответствии с результатами публичных слушаний, направить документы Главе на доработку.

Статья 66. Особенности внесения изменений в раздел «Карта градостроительного зонирования Байкаловского сельского поселения»

1. Внесение изменений карту градостроительного зонирования Байкаловского сельского поселения (далее – карта градостроительного зонирования) осуществляется в следующей последовательности:

- 1) Подготовка предложений о внесении изменений в карту градостроительного зонирования.

2) Подготовка заключения комиссии о внесении изменений в карту градостроительного зонирования.

3) Принятие решения о подготовке проекта изменения карты градостроительного зонирования.

4) Рассмотрение проекта изменения карты градостроительного зонирования.

5) Проведение публичных слушаний по внесению изменений внесения изменений в карту градостроительного зонирования.

6) Утверждение изменений карты градостроительного зонирования.

Статья 67. Подготовка предложений о внесении изменений в карту градостроительного зонирования

1. Предложения о внесении изменений в карту градостроительного зонирования (далее – Предложения) могут быть подготовлены:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если установленные границы и(или) виды территориальных зон препятствуют функционированию и размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Свердловской области в случаях, если установленные границы и(или) виды территориальных зон препятствуют функционированию и размещению объектов капитального строительства областного значения;

3) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате установления границ и(или) видов территориальных зоны 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) отделом архитектуры и градостроительства Администрации Байкаловского сельского поселения в случае выявления и(или) возникновения несоответствия границ и(или) видов территориальных зон утвержденным положениям Генерального плана Байкаловского сельского поселения.

2. Предложения должны содержать обоснование необходимости внесения изменения в карту градостроительного зонирования и предлагаемые варианты таких изменений, подготовленные в форме текстовых и графических материалов на бумажных и электронных носителях.

Статья 68. Подготовка заключения комиссии о внесении изменений в карту градостроительного зонирования

1. Заключение комиссии о внесении изменений в карту градостроительного зонирования должно содержать одно из следующих положений:

1) рекомендации о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменений в карту градостроительного зонирования;

2) об отклонении предложений по внесению изменений в карту градостроительного зонирования с указанием причин отклонения.

2. Заключение, указанное в части 1 настоящей статьи, комиссия направляется Главе вместе с предложениями, указанными в части 2 статьи 67 настоящего Положения.

Статья 69. Принятие решения о подготовке проекта изменения карты градостроительного зонирования

1. По результатам рассмотрения Предложений и заключения по предложениям о внесении изменений в карту градостроительного зонирования Глава принимает решение, которое должно содержать одно из следующих положений:

1) о подготовке проекта изменения карты градостроительного зонирования;

2) об отклонении предложений о внесении изменения в карту градостроительного зонирования.

2. Решение о подготовке проекта изменения карты градостроительного зонирования должно содержать следующие положения:

1) информацию о предложениях, поступивших в Комиссию;

2) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта изменения карты градостроительного зонирования;

3) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта изменения карты градостроительного зонирования.

Решение о подготовке такого проекта может содержать иные положения, регулирующие вопросы организации работ по внесению изменений в карту градостроительного зонирования.

3. Решение об отклонении предложений о внесении изменения в карту градостроительного зонирования должно содержать следующие положения:

1) информацию о предложениях, поступивших в Комиссию;

2) причины отклонения предложений о внесении изменения в карту градостроительного зонирования

Статья 70. Рассмотрение проекта изменения карты градостроительного зонирования

1. Подготовленный проект комиссии направляет в отдел архитектуры и градостроительства Администрации Байкаловского сельского поселения для проведения его проверки на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Байкаловского сельского поселения, схеме территориального планирования Свердловской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

2. Отдел архитектуры и градостроительства в срок не более 7-ми дней с даты поступления проекта подготавливает заключение по проекту. Заключение по проекту должно содержать одно из следующих положений:

1) о соответствии проекта требованиям технических регламентов, генеральному плану Байкаловского сельского поселения, схеме территориального

планирования Свердловской области, схемам территориального планирования Российской Федерации и возможности внесения изменений в карту градостроительного зонирования;

2) о несоответствии проекта требованиям технических регламентов, генеральному плану Байкаловского сельского поселения, схеме территориального планирования Свердловской области, схемам территориального планирования Российской Федерации и необходимости его доработки.

3. Проект и заключение по проекту, указанное в пункте 1 части 2 настоящей статьи, отдел архитектуры и градостроительства направляет Главе.

4. Проект и заключение по проекту, указанное в пункте 2 части 2 настоящей статьи, отдел архитектуры и градостроительства направляется в комиссию для доработки и повторного представления на проверку.

Статья 71. Проведение публичных слушаний по внесению изменений внесения изменений в карту градостроительного зонирования

1. Глава принимает решение о проведении публичных слушаний по внесению изменений в карту градостроительного зонирования.

2. После завершения публичных слушаний по проекту комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в проект и представляет указанный проект Главе вместе протоколом публичных слушаний и заключением о результатах публичных слушаний.

3. По результатам рассмотрения документов, указанных в части 2 настоящей статьи, Глава принимает одно из следующих решений:

1) о направлении указанных документов в Думу Байкаловского сельского поселения для утверждения;

2) об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Статья 72. Утверждение проекта изменений карты градостроительного зонирования

Дума Байкаловского сельского поселения по результатам рассмотрения проекта, протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний может утвердить проект или, в соответствии с результатами публичных слушаний, направить его Главе Байкаловского сельского поселения на доработку.

Статья 73. Особенности внесение изменений в раздел «Градостроительные регламенты, действующие на территории Байкаловского сельского поселения»

1. Внесение изменений в Градостроительные регламенты, действующие на территории Байкаловского сельского поселения (далее – градостроительные регламенты), осуществляется в следующей последовательности:

1) Подготовка предложений о внесении изменений в градостроительные регламенты.

2) Подготовка заключения комиссии о внесении изменений в градостроительные регламенты.

3) Принятие решения о проведении публичных слушаний по вопросу о внесении изменений в градостроительные регламенты.

4) Утверждение изменений градостроительных регламентов.

Статья 74. Подготовка предложений о внесении изменений в градостроительные регламенты

1. Предложения о внесении изменений в градостроительные регламенты (далее – Предложения) могут быть подготовлены:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если установленные градостроительные регламенты препятствуют функционированию и размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Свердловской области в случаях, если установленные градостроительные регламенты препятствуют функционированию и размещению объектов капитального строительства областного значения;

3) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате установления градостроительных регламентов 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) отделом архитектуры и градостроительства Администрации Байкаловского сельского поселения в случае выявления и(или) возникновения несоответствия градостроительных регламентов утвержденным положениям Генерального плана Байкаловского сельского поселения.

2. Предложения должны содержать обоснование необходимости внесения изменения в градостроительные регламенты и предлагаемые варианты таких изменений, подготовленные в форме текстовых материалов на бумажных носителях.

Статья 75. Подготовка заключения комиссии о внесении изменений в градостроительные регламенты

1. Заключение комиссии о внесении изменений в градостроительные регламенты должно содержать одно из следующих положений:

1) рекомендации о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменений в градостроительные регламенты;

2) об отклонении предложений по внесению изменений в градостроительные регламенты с указанием причин отклонения.

2. Заключение, указанное в части 1 настоящей статьи, комиссия направляются Главе вместе Предложениями, указанными в части 2 статьи 74 настоящего Положения.

Статья 76. Проведение публичных слушаний по внесению изменений внесения изменений в градостроительные регламенты

1. Глава принимает решение о проведении публичных слушаний по внесению изменений в градостроительные регламенты.

2. После завершения публичных слушаний по проекту комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в градостроительные регламенты и представляет измененные градостроительные регламенты Главе вместе протоколом публичных слушаний и заключением о результатах публичных слушаний.

3. По результатам рассмотрения документов, указанных в части 2 настоящей статьи, Глава принимает одно из следующих решений:

1) о направлении указанных документов в Думу Байкаловского сельского поселения для утверждения;

2) об отклонении изменений градостроительных регламентов и о направлении их на доработку с указанием даты их повторного представления.

Статья 77. Утверждение изменений градостроительных регламентов

Дума Байкаловского сельского поселения по результатам рассмотрения изменений градостроительных регламентов, протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний может утвердить изменение градостроительных регламентов или, в соответствии с результатами публичных слушаний, направить их Главе Байкаловского сельского поселения на доработку.

Глава 7. Градостроительное зонирование с учетом ограничения на использование территории

Статья 78. Состав и кодировка территориальных зон

1. Градостроительное зонирование для целей регулирования использования территории населенного пункта выполнено в соответствии с гл. 4 Градостроительного кодекса РФ.

2. В «Правилах» принята структура и кодировка территориальных зон, приведенная в таблице 1. Таблица 1 создана на основании «Таблицы условных обозначений, наименований территориальных зон, видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах границ территориальных зон», являющейся приложением к «Методическим рекомендациям по формированию, обозначению и определению границ территориальных зон при градостроительном зонировании территорий поселений и городских округов Свердловской области» утвержденными Распоряжением правительства Свердловской области №565-РП от 07.06.2006г.

3. Для каждого вида территориальных зон устанавливается конкретный перечень видов целевого использования, вытекающий из условия отправления основной функции землепользователя.

Таблица 1

Типы зон	Виды зон
Ж жилые зоны	Ж-1 – Зона жилых домов усадебного типа Ж-2 – Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов (1-3 этажа) Ж-3 – Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов (до 5 этажей включительно) Ж-4 – Зона многоэтажных многоквартирных жилых домов (свыше 5 этажей) Ж-9(1) – Зона коллективных гаражей (гаражных кооперативов). Ж-9(2) – Зона хозяйственных дворов (погреба, сараи, овощные ямы).
ОД общественно-деловые зоны	ОДК - Общественно-деловая зона (комплексная) ОДС-1 – Зона торговых комплексов ОДС-2 – Зона лечебно-оздоровительных комплексов ОДС-3 – Зона культурно-развлекательных комплексов ОДС-4 – Зона культовых религиозных комплексов ОДС-5 – Зона спортивных комплексов ОДС-6 – Зона учебных комплексов ОДС-7 – Зона научно-исследовательских комплексов ОДС-8 – Зона образовательных и воспитательных учреждений ОДС-9(А) – Зона государственных административных комплексов ОДС-9(Б) – Зона муниципальных административных комплексов
П производственные зоны	П-1...П-5 – Производственные зоны I-V классов санитарной вредности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03
И зоны объектов инженерной инфраструктуры	И-1 – Зона водообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры И-1(1) – Зона водообеспечивающих магистральных объектов инженерной инфраструктуры

Типы зон	Виды зон
	<p>И-2 – Зона водоотводящих объектов инженерной инфраструктуры</p> <p>И-2(1) – Зона водоотводящих магистральных объектов инженерной инфраструктуры</p> <p>И-3 – Зона электрообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры</p> <p>И-3(1) – Зона электрообеспечивающих линейных объектов инженерной инфраструктуры</p> <p>И-4 – Зона газообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры</p> <p>И-4(1) – Зона газообеспечивающих линейных объектов инженерной инфраструктуры</p> <p>И-5 – Зона теплообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры</p> <p>И-5(1) – Зона теплообеспечивающих линейных объектов инженерной инфраструктуры</p> <p>И-6 – Зона инженерной инфраструктуры (вспомогательная)</p>
Т.1 Зона внешней транспортной инфраструктуры	<p>Т.1-1 – Зона объектов воздушного транспорта</p> <p>Т.1-2 – Зона объектов железнодорожного транспорта</p> <p>Т.1-3 – Зона объектов речного транспорта</p>
Т.2 Зона объектов автомобильного транспорта	<p>Т.2-1 – Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ 300 м</p> <p>Т.2-2 – Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ 100 м</p> <p>Т.2-3 – Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ 50 м</p> <p>Т.2-4 – Зона линейных объектов автомобильного транспорта (вне границы населенного пункта)</p>
Т.3 Зоны объектов наземного и подземного электротранспорта	<p>Т.3-1 – Зона объектов наземного и подземного электротранспорта с СЗЗ 300 м</p> <p>Т.3-2 – Зона объектов наземного и подземного электротранспорта с СЗЗ 100 м</p> <p>Т.3-3 – Зона объектов наземного и подземного электротранспорта с СЗЗ 50 м</p>
КС Коммунально-складская зона	<p>КС-1...КС-5 – Коммунально-складская зона I-V классов по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03</p>
СХ Сельскохозяйственные зоны	<p>СХ-1... СХ-5 – Сельскохозяйственные зоны I-V классов по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03</p> <p>СХ-6 – Зона сельскохозяйственных угодий</p> <p>СХ-7 – Зона ведения коллективного садоводства</p> <p>СХ-7(1) – Зона ведения коллективного садоводства (территории потенциального строительства жилых домов усадебного типа)</p> <p>СХ-8 – Зона ведения дачного хозяйства</p> <p>СХ-8(1) – Зона ведения дачного хозяйства (территории потенциального строительства жилых домов усадебного типа)</p>
Р Зоны рекреационного назначения	<p>Р-1 – Зона городских лесов, лесопарков</p> <p>Р-2 – Зона парков, скверов, городских садов.</p> <p>Р-3 – Зона водных объектов.</p> <p>Р-4 – Зона курортов, баз отдыха, лагерей отдыха, пляжей.</p> <p>Р-5 – Зона природного ландшафта.</p>
С Зоны специального назначения	<p>С – общая</p> <p>С-(В) – Зона специального назначения (ведомственная).</p> <p>С(О)-1... С(О)-5 – Зоны специального назначения I-V класса (особо охраняемые).</p> <p>С(У)-1... С(У)-4 – Зоны специального назначения II-IV класса</p>

Типы зон	Виды зон
	(утилизационные)
ПР Зоны перспективной застройки	ПР-1–зона планируемого развития

Статья 79. Состав факторов ограничений на использование территории

1. На территории сельского поселения действуют следующие факторы ограничения и регулирования строительства, которые использованы в качестве зонообразующих при формировании плана правового зонирования:

- 1) По воздействию на строительство природных и техногенных факторов:
 - а) зона затопления паводком 1-ой обеспеченности;
 - б) зона подтопления грунтовыми водами;
 - в) овражные и прибрежно-склоновые (в т. ч. оползневые) территории;
 - г) заболоченные и заторфованные территории;
 - д) нарушенные территории.
- 2) По экологическим и санитарно-гигиеническим условиям:
 - а) санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы;
 - б) санитарно-защитные полосы водоводов;
 - в) I пояс зоны санитарной охраны водозаборов;
 - г) II пояс зоны санитарной охраны водозаборов;
 - д) прибрежные защитные полосы водотоков и водоемов;
 - е) водоохранные зоны водотоков и водоемов.
 - ж) особо охраняемые природные территории;
 - з) геохимическое загрязнение реликтового типа;
 - и) геохимическое загрязнение устойчивого типа;
 - к) геохимическое загрязнение прогрессирующего типа;
 - л) устойчивое распространение смога.
- 3) По требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций:
 - а) придорожная полоса автомобильных дорог вне застроенных территорий;
 - б) охранная зона магистральных газопроводов;
 - и) охранная зона воздушных линий электропередачи.

Статья 80. Схема правового зонирования

Территориальные зоны (в пределах которых регламентируются только виды использования) образуют систему учетных территориальных единиц «Правил», на которые распространяется действие однотипных регламентов.

Эта система в дальнейшем именуется Схемой правового зонирования.

Статья 81. Установление сервитутов

В зонах действия ограничений по требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций и других линейных и точечных объектов (не

влекущих за собой изъятия земельных участков у их владельцев) устанавливаются публичные сервитуты.

Глава 8. Система градостроительных регламентов

Статья 82. Определение понятия «Градостроительный регламент»

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

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

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также территорий памятников и ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме использования и содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются уполномоченными органами вне системы градостроительного зонирования в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

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

Статья 83. Унифицированные регламенты

«Правилами» установлены два типа регламентов: зональные регламенты целевого использования территории и ограничительные регламенты, обусловленные ограничениями природного и антропогенного характера.

Статья 84. Зональные регламенты

1. В этих регламентах перечислены все возможные виды использования территории, вытекающие из функционального назначения конкретного вида территориальных зон, определенного генпланом населенного пункта или сложившейся ситуацией, что, как правило, совпадает. Следовательно, территориальным зонам одного вида, расположенным в разных частях населенного пункта, адресован один вид регламента целевого использования.

2. Согласно статье 37 Главы 4 Градостроительного Кодекса РФ устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) 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.

3. Виды использования в целевом регламенте отнесены к идеальным условиям, когда территориальная зона свободна от любых видов ограничений. В реальных условиях каждая территориальная зона находится под воздействием одного или нескольких факторов, ограничивающих градостроительную деятельность.

Регламенты, связанные с этими факторами, составляют другую группу.

Статья 85. Ограничительные регламенты

1. Ограничительные регламенты являются дополнительными по отношению к целевым и привязаны к конкретным местам проявления ограничений.

2. В ограничительных регламентах устанавливается 2 степени разрешения определенного вида использования в условиях конкретных ограничений:

- 1) использование разрешено при условии проведения комплекса мероприятий, нейтрализующих действие ограничений, либо выполнения ряда специальных требований;
- 2) использование запрещено безусловно.

3. Основой установления ограничительных регламентов являются Санитарные нормы и правила СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ И САНИТАРНАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ», а также ВОДНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 3 июня 2006 года №74-ФЗ (в ред. Федерального закона от 04.12.2006 №201-ФЗ).

4. С каждым фактором ограничений, проявляющимся в разных территориальных зонах, связан только один ограничительный регламент независимо от функции, на которую он воздействует. В этом – отличие ограничительных регламентов от регламентов целевого использования, которые привязаны только к функции, независимо от места ее проявления.

5. Отдельно взятый регламент каждого типа применяется на территории населенного пункта многократно и является унифицированным по набору разрешенных видов использования или учитываемых ограничений. В условиях различных видов использования территории, в зонах распространения различных ограничительных факторов одновременно действуют более одного регламента. Уникальность градостроительного регламента для каждой учетной единицы плана правового зонирования обеспечивается сочетанием целевых и ограничительных регламентов в границах одной территориальной зоны.

Статья 86. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту

1. Земельные участки или объекты капитального строительства являются не соответствующими установленным градостроительным регламентам территориальных зон в следующих случаях:

1) если виды их разрешенного использования (основные, условно разрешенные или вспомогательные) не соответствуют градостроительному регламенту;

2) если их предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры не соответствуют градостроительному регламенту.

2. Использование объектов недвижимости, указанных в части первой настоящей статьи, может осуществляться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Объекты недвижимости, не соответствующие градостроительным регламентам по указанным в части первой настоящей статьи размерам и параметрам, поддерживаются и ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов требованиям градостроительных регламентов.

4. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

5. Строительство новых объектов капитального строительства, прочно связанных с указанными в части первой настоящей статьи земельными участками,

может осуществляться только в соответствии с установленными настоящими «Правилами» градостроительными регламентами.

6. Изменение видов разрешенного использования указанных в части первой настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Запрещается изменение одного вида, не соответствующего градостроительным регламентам, использования объектов недвижимости на другой вид несоответствующего использования.

7. 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.

8. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам территориальных зон, если оно не представляет опасности для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, должно быть направлено на постепенное приведение в соответствие с установленным градостроительным регламентом.

9. В целях побуждения правообладателей объектов недвижимости, указанных в части первой настоящей статьи, к приведению использования таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом органами местного самоуправления Байкаловского сельского поселения могут устанавливаться повышенные ставки земельного налога, арендной платы за землю, здания, строения и сооружения, применяться иные меры, не противоречащие законодательству.

10. В случае если использование указанных в части первой настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.