**В редакции от 06.02.2018 года №24-2**

**Муниципальное образование  
городского поселения «Междуреченск»**

**муниципального образования муниципального района «Удорский»   
Республики Коми**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

ГП87.240.553ГР

**Часть 1  
Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений**

**Оглавление**

[Введение](#_Toc367372315) 5

[Глава 1. Общие положения](#_Toc367372316) 6

[Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил](#_Toc367372317) 6

[Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах](#_Toc367372318) 6

[Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих правил](#_Toc367372319) 10

[Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила](#_Toc367372320) 10

[Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке](#_Toc367372321) 11

[Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки 1](#_Toc367372322)2

[Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления Поселения в области землепользования и застройки 1](#_Toc367372323)2

[Статья 7. Полномочия представительного органа поселения в области землепользования и застройки 1](#_Toc367372324)2

[Статья 8. Полномочия администрации поселения в области землепользования и застройки 1](#_Toc367372325)3

[Статья 9. Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки 1](#_Toc367372326)4

[Глава 3. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами местного самоуправления 1](#_Toc367372327)4

[Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 1](#_Toc367372328)4

[Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 1](#_Toc367372329)4

[Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 1](#_Toc367372330)5

[Глава 4. Порядок подготовки документации по планировке территории Муниципального образования и градостроительных планов земельных участков органами местного самоуправления 1](#_Toc367372331)6

[Статья 13. Назначение, виды и состав документации по планировке территории Муниципального образования 1](#_Toc367372332)6

[Статья 13.1. Общие требования к документации по планировке территории . 1](#_Toc367372332)7

[Статья 13.2 Инженерные изыскания для подготовкив документации по планировке территории 1](#_Toc367372332)7

[Статья 14. Подготовкаи утверждение документации по планировке территории 1](#_Toc367372332)8

[Статья 14.1. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории поселения](#_Toc367372332) 22

[Статья 15. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков](#_Toc367372333) 23

[Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки](#_Toc367372334) 24

[Статья 16. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки](#_Toc367372335) 24

[Статья 17. Сроки проведения публичных слушаний. 2](#_Toc367372336)7

[Статья 18. Полномочия Комиссии в области организации и проведения   
публичных слушаний 2](#_Toc367372337)7

[Статья 19. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 2](#_Toc367372338)8

[Статья 20. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории 2](#_Toc367372339)8

[Глава 6. Градостроительное зонирование](#_Toc367372340) 30

[Статья 21. Карты градостроительного зонирования](#_Toc367372341) 30

[Статья 22. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного зонирования](#_Toc367372342) 30

[Статья 23. Линии градостроительного регулирования 3](#_Toc367372343)1

[Глава 7. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории](#_Toc367372344) 32

[Статья 24. Зоны градостроительных ограничений 3](#_Toc367372345)2

[Статья 25. Зоны с особыми условиями использования территорий 3](#_Toc367372346)2

[Статья 26. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов 3](#_Toc367372347)2

[Статья 27. Зоны действия публичных сервитутов 3](#_Toc367372348)2

[Глава 8. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 3](#_Toc367372349)4

[Статья 28. Порядок установления градостроительного регламента 3](#_Toc367372350)4

[Статья 29. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 3](#_Toc367372351)5

[Статья 30. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту 3](#_Toc367372352)6

[Глава 9. Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их использование 3](#_Toc367372353)7

[Статья 31. Общие положения о землях публичного использования 3](#_Toc367372354)7

[Статья 32. Установление и изменение границ земель публичного использования 3](#_Toc367372355)7

[Глава 10. Заключительные положения 3](#_Toc367372356)9

[Статья 33. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим   
правоотношениям 3](#_Toc367372357)9

[Статья 34. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации 3](#_Toc367372358)9

## Введение

Настоящие правила землепользования и застройки (далее - Правила) - документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, а также порядок применения и внесения в него изменений.

Целями настоящих Правил являются:

– создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

– создание условий для планировки территории муниципального образования;

– обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

– создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила обязательны для органов государственной власти и местного самоуправления, физических и юридических лиц, осуществляющими градостроительную деятельность и землепользование на территории населенных пунктов городского поселения «Междуреченск» (далее – Поселение) Муниципального района «Удорский» (далее – Район) Республики Коми (далее – Населенные пункты).

В случае возникновения противоречий между настоящими Правилами и другими местными нормативными актами, касающимися землепользования и застройки на территории Муниципального образования, действуют настоящие Правила.

## Глава 1.Общие положения

### Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил

Настоящие Правила вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на функциональном зонировании территории Населенных пунктов, установлении градостроительных регламентов – ограничений использования территории.

Правила регламентируют следующую деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления Поселения, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

– предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

– предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

–организация разработки и согласования, утверждение проектной документации;

– выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;

–организация подготовки документации по планировке территории;

–внесение изменений в настоящие Правила.

Настоящие Правила содержат:

- общую часть (порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений);

- карты градостроительного зонирования;

- градостроительные регламенты.

### Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

В целях применения настоящих Правил, используемые в них понятия, употребляются в следующих значениях:

– *виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства* – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в иных объектах недвижимости разрешено в силу указания этих видов в градостроительных регламентах при соблюдении требований, установленных настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами;

– *временный объект, используемые для строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства*– специально возводимое или приспособляемое на период строительства производственное, складское, вспомогательное, жилое или общественное здание (сооружение), необходимое для производства строительно-монтажных работ или обслуживания работников строительства, подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

– *вспомогательные виды разрешенного использования* – вид использования земельного участка, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ним;

– *высота строения*– расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

– *градостроительная деятельность* – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;

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

– *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, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

*– жилой дом:*

*коттеджного* типа – малоэтажный одноквартирный дом.

*усадебного* типа – малоэтажный одноквартирный дом с придомовым участком, постройками для подсобного хозяйства:

*блокированный* – малоэтажный жилой дом, состоящий из нескольких блоков (квартир), число которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход с участка на территорию общего пользования;

*многоквартирный* – дом, жилые ячейки (квартиры) которого имеют выход на общие лестничные клетки и на общий для всего дома земельный участок. В многоквартирном доме квартиры объединены вертикальными коммуникационными связями (лестничные клетки, лифты) и горизонтальными коммуникационными связями (коридоры, галереи);

*секционный* (секционного типа) – здание, состоящее из одной или нескольких секций, отделенных друг от друга стенами без проемов, с квартирами одной секции, имеющими выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор.

– *жилая застройка:*

*малоэтажная* – жилая застройка этажностью до 4-х этажей включительно (в том числе, мансардный этаж) с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком;

*среднеэтажная* – жилая застройка многоквартирными зданиями этажностью до 5-ти этажей (в том числе, мансардный этаж);

*многоэтажная* – жилая застройка многоквартирными зданиями этажностью более 5-ти этажей и высотой менее 75 м.

– *зоны с особыми условиями использования территорий* – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

– *инженерные изыскания*– изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

– *инженерная, транспортная, и социальная инфраструктуры*–комплексы сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного обеспечения, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование муниципального образования;

– *капитальный ремонт* – объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

– *коэффициент использования земельного участка* – отношение суммарной общей площади всех объектов капитального строительства на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка;

– *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);

– *минимальная площадь земельного участка* – минимально допустимая площадь земельного участка, установленная градостроительным регламентом;

– *линии застройки*–условные линии, устанавливающие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

– *максимальная плотность застройки*–установленная градостроительным регламентом суммарная поэтажная площадь застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории участка;

– *некапитальный объект недвижимости (временная постройка, временный строительный объект)*–строительный объект, не отнесенный к объектам капитального строительства (временная постройка, навес, площадка складирования и другие подобные постройки, расположенный на предоставленном в установленном порядке и на установленный срок земельном участке, для ведения торговой деятельности, оказания услуг или для других целей, не связанных с созданием (реконструкцией) объектов капитального строительства, а временный объект, используемый для строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства;

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

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

– *придомовая территория* – часть земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объектами, входящими в состав общего имущества многоквартирного дома;

– *приквартирный участок* – земельный участок, предназначенный для использования и содержания квартиры в блокированном жилом доме;

– *приусадебный участок* – земельный участок, предназначенный для строительства, эксплуатации и содержания индивидуального жилого дома (частей жилого дома);

– *публичный сервитут* – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное посредством нормативного правового акта (актов) или договора между администрацией поселения и физическим или юридическим лицом на основании градостроительной документации и настоящих Правил в случаях, если это определяется государственными или общественными интересами;

–*разрешенное использование* – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами и ограничениями, установленными законодательством;

– *разрешение на строительство* – документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

– *разрешение на ввод объекта в эксплуатацию* – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

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

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

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

– *территории общего пользования* - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

– *территориальное планирование -*  планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

– *функциональные зоны* – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

*- реконструкция линейных объектов* - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

*- линейные объекты* - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

– *хозяйственные постройки* – сооружения, используемые исключительно для личных (семейных, домашних) нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (в том числе, но не исключительно, гаражи, сараи, бани, бассейны, теплицы, сооружения для содержания домашних животных и птицы, навесы, погреба, колодцы, мусоросборники),

### Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих правил

Правила разработаны в порядке главы 4 «Градостроительное зонирование» Градостроительного кодекса Российской Федерации..

Настоящие Правила действуют на всей территории всех Населенных пунктов.

В случае внесения изменений в Генеральный план Поселения, требующих изменения градостроительного зонирования, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила.

Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана Поселения и Правил, и не должна им противоречить.

### Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Изменениями Правил являются любые изменения текста Правил или карт градостроительного зонирования.

Подготовка и утверждение правил землепользования и застройки, а также внесение в них изменений осуществляется в порядке, установленном статьями 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения главой Поселения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

- несоответствие Правил генеральному плану Поселения, схеме территориального планирования Района, возникшее в результате внесения в генеральный план Поселения или схему территориального планирования Района изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - Комиссия) направляются:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- органами исполнительной власти Республики Коми в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления Района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

- органами местного самоуправления Поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Поселения;

- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

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

5. Глава Поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

### Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

Администрация поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами через их официальное опубликование.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Коми и Района.

Нормативные правовые акты Поселения в области землепользования и застройки, принятые до вступления в силу Правил, применяются в части, не противоречащей им.

## Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки

### Статья 6.Полномочия органов местного самоуправления Поселения в области землепользования и застройки

Полномочия органов местного самоуправления Поселения в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются Уставом поселения в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

К полномочиям органов местного самоуправления Поселения в области землепользования и застройки относятся:

**-**подготовка и утверждение Генерального плана Поселения и изменений в него;

**-**утверждение Местных нормативов градостроительного проектирования Поселения и изменений в них;

**-**утверждение Правил землепользования и застройки Поселения и изменений в них;

- утверждение подготовленной на основании Генерального плана Поселения документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Градостроительным Кодексом РФ;

**-**выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Поселения;

**-** принятие решений о развитии застроенных территорий;

**-** иные полномочия, определенные федеральными нормативными правовыми актами, нормативными правовыми актами Республики Коми, Уставом и нормативными правовыми актами Поселения.

### Статья 7.Полномочия представительного органа поселения в области землепользования и застройки

К полномочиям Совета Поселения (далее – Совета)относятся:

**-** утверждение Генерального плана поселения и изменений в него;

**-** утверждение Правил землепользования и застройки и изменений в них;

**-** утверждение Местных нормативов градостроительного проектирования поселения и изменений в них;

**-** принятие решений о развитии застроенных территорий

**-** принятие местных программ использования и охраны земель;

**-** установление порядка отнесения земель к землям особо охраняемых территорий местного значения, порядка использования и охраны земель особо охраняемых территорий местного значения;

**-** установление права ограниченного пользования чужим земельным участком(публичного сервитута) для обеспечения интересов местного самоуправления или населения без изъятия земельных участков;

**-** установление предельных (максимального и минимального) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в собственности поселения земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;

**-** утверждение в соответствии с генеральным планом поселения программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;

**-** установление в случаях, предусмотренных действующими нормативными правовыми актами, максимальных размеров земельных участков, предоставленных гражданам в собственность бесплатно из земель, находящихся в собственности поселения.

### Статья 8. Полномочия администрации поселения в области землепользования и застройки

К полномочиям администрации Поселения относятся:

**-** подготовка Генерального плана Поселения и изменений в него;

**-** подготовка Правил землепользования и застройки Поселения и изменений в них;

**-** подготовка Местных нормативов градостроительного проектирования поселения и изменений в них;

**-** утверждение подготовленной на основании Генерального плана Поселения документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

**-** назначение публичных слушаний по проекту Генерального плана Поселения и Населенных пунктов и проекту внесения в них изменений, по проекту Правил землепользования и застройки Поселения и проекту внесения в них изменений, по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий;

**-** выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Поселения;

**-** принятие решения о предоставлении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности поселения, в собственность гражданам и юридическим лицам;

**-**управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности поселения;

**-**информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства;

**-** утверждение проекта границ находящегося в муниципальной собственности земельного участка, предоставляемого гражданам и юридическим лицам;

**-** резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

**-**осуществление контроля за использованием земель поселения;

**-**выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;

**-**утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;

**-**организация строительства и содержание муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства;

**-**разработка и реализация местных программ использования и охраны земель;

**-** подготовка градостроительных планов земельных участков;

**-** иные полномочия, определенные федеральными нормативными правовыми актами, нормативными правовыми актами Республики Коми, Уставом и нормативными правовыми актами Поселения.

### Статья 9. Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

Решение о формировании Комиссии и об утверждении ее состава принимается Главой Поселения согласно ст. 11Закона Республики Коми от 8.05.2007 г № 43-РЗ «О некоторых вопросах в области градостроительной деятельности в Республике Коми».

К полномочиям Комиссии – постоянно действующего органа по решению вопросов землепользования и застройки относятся:

**-**организация подготовки проекта правил землепользования и застройки, а также его доработки в случае несоответствия проекта землепользования и застройки требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, схеме территориального планирования района, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации;

**-** рассмотрение предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка соответствующего заключения.

## Глава 3. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами местного самоуправления

### Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется путем внесения изменений в Правила в порядке ст. 4.

### Статья 11.Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, порядок организации и проведения которых, утвержденным Советом Поселения.

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

Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Поселения (при его наличии) в сети «Интернет».

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом Поселения и (или) нормативными правовыми актами Совета Поселения и не может быть более одного месяца.

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

На основании рекомендаций Комиссии глава Поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Поселения (при его наличии) в сети «Интернет».

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

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

### Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется по основаниям и в порядке ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

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

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, с учетом положений, предусмотренных ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

Глава Поселения в течение семи дней со дня поступления указанных рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

## 

**Глава 4. Порядок подготовки документации по планировке территории Муниципального образования городского поселения и градостроительных планов земельных участков органами местного самоуправления**

### Статья 13. Назначение, виды и состав документации по планировке территории Муниципального образования

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

4. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

5. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

7. Состав и содержание документации по планировке территории устанавливается в соответствии со ст. 42 - 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 12 и 13 Закона Республики Коми от 08.05.2007 № 43-РЗ «О некоторых вопросах в области градостроительной деятельности в Республике Коми».

**Статья 13.1. Общие требования к документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон.

2. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

**Статья 13.2. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий в случаях, предусмотренных в соответствии с частью 2 настоящей статьи.

2. Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Состав материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также форма и порядок их представления устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, в отношении которой осуществляется подготовка такой документации, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

2) материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков;

3) материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий (далее - инженерная подготовка), инженерной защите и благоустройству территории.

5. Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания лица, принявшего решение о подготовке документации по планировке территории в соответствии с настоящим Кодексом, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, степени изученности указанных условий.

6. Результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки документации по планировке территории, могут быть использованы для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, размещаемых в соответствии с указанной документацией.

**Статья 14. Подготовка и утверждение документации по планировке территории**

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, за исключением случаев, указанных в [части 1.1](#Par1) настоящей статьи.

1.1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) лицами, указанными в [части 3 статьи 46.9](consultantplus://offline/ref=7E11FD2FBBC180494F03EACCBCE12AE3D850A00F49CD193C2F23FBF0CFC504A38000E5E28A7CzFn7L) Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

1.2. В случаях, предусмотренных [частью 1.1](#Par1) настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

2. Органы местного самоуправления поселения принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в [части 1.1](#Par1) настоящей статьи, и утверждают документацию по планировке территории в границах поселения, за исключением случаев, указанных в [частях 2](consultantplus://offline/ref=7E11FD2FBBC180494F03EACCBCE12AE3D850A00F49CD193C2F23FBF0CFC504A38000E5E28A77zFn7L) - [4.2](consultantplus://offline/ref=7E11FD2FBBC180494F03EACCBCE12AE3D850A00F49CD193C2F23FBF0CFC504A38000E5E28A77zFn1L), [5.2](#Par9) статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, указанных в [части 5.1](#Par8) статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта местного значения поселения, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств местного бюджета поселения и размещение которого планируется на территориях двух и более поселений, имеющих общую границу, в границах муниципального района, осуществляются органом местного самоуправления поселения, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, по согласованию с иными поселениями, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта. Предоставление согласования или отказа в согласовании документации по планировке территории органу местного самоуправления поселения, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, осуществляется органами местного самоуправления поселений, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления им указанной документации.

4. В случае отказа в согласовании документации по планировке территории одним или несколькими органами местного самоуправления поселений, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта местного значения поселения, утверждение документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района с учетом результатов рассмотрения [разногласий](consultantplus://offline/ref=7E11FD2FBBC180494F03EACCBCE12AE3D850AC0E4FCB193C2F23FBF0CFC504A38000E5E28E74F696z1n6L) согласительной комиссией, требования к составу и порядку работы которой устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории в случаях, установленных ч. 6 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории орган местного самоуправления муниципального района, заинтересованное лицо, указанное в [части 1.1](#Par1) настоящей статьи, в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении главе поселения, главе городского округа, применительно к территориям которых принято такое решение.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления самостоятельно, подведомственными указанным органам муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями либо привлекаемыми ими на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных [частью 1.1](#Par1) настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

8. [Порядок](consultantplus://offline/ref=7E11FD2FBBC180494F03EACCBCE12AE3D853A80D4DCA193C2F23FBF0CFC504A38000E5E28E74F696z1n6L) подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения устанавливается соответственно Правительством Российской Федерации, законами или иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

9. Особенности подготовки документации по планировке территории лицами, указанными в [части 3 статьи 46.9](consultantplus://offline/ref=7E11FD2FBBC180494F03EACCBCE12AE3D850A00F49CD193C2F23FBF0CFC504A38000E5E28A7CzFn7L) Градостроительного кодекса Российской Федерации, и лицами, с которыми заключен договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, устанавливаются соответственно [статьей 46.9](consultantplus://offline/ref=7E11FD2FBBC180494F03EACCBCE12AE3D850A00F49CD193C2F23FBF0CFC504A38000E5E28A73zFnEL) и [статьей 46.10](consultantplus://offline/ref=7E11FD2FBBC180494F03EACCBCE12AE3D850A00F49CD193C2F23FBF0CFC504A38000E5E28B76zFn5L) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

11. В случае, если решение о подготовке документации по планировке территории принимается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления муниципального района, подготовка указанной документации должна осуществляться в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования муниципального района.

12. Органы местного самоуправления в случаях, предусмотренных частями 4 и 4.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки принимают решение об утверждении такой документации или о направлении ее на доработку.

В случае, если по истечении тридцати дней с момента поступления в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, проекта планировки территории, указанного в [части 10](consultantplus://offline/ref=44496218638D541C6AA72E66F42F1CE2A161F903A9D90C8227F366CFBAB4CF98388EF30A3BA0y1i1M) настоящей статьи, такими органами не представлены возражения относительно данного проекта планировки, он считается согласованным.

13. Проект планировки территории, предусматривающий размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, на земельных участках, принадлежащих либо предоставленных физическим или юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, не действует в части определения границ зон планируемого размещения таких объектов в случае, если в течение трех лет со дня утверждения данного проекта планировки территории не принято решение об изъятии таких земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

14. Документация по планировке территории, которая подготовлена в целях размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения муниципального района или в целях размещения иного объекта в границах поселения, городского округа и утверждение которой осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района, до ее утверждения подлежит согласованию с главой такого поселения. Предметом согласования является соответствие планируемого размещения указанных объектов правилам землепользования и застройки в части соблюдения градостроительных регламентов (за исключением линейных объектов), установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

15. В течение тридцати дней со дня получения указанной в [части 14](#Par2) настоящей статьи документации по планировке территории глава поселения направляет в орган, уполномоченный на утверждение такой документации, согласование такой документации или отказ в ее согласовании. При этом отказ в согласовании такой документации допускается по следующим основаниям:

1) несоответствие планируемого размещения объектов, указанных в [части 14](#Par2) настоящей статьи, градостроительным регламентам, установленным для территориальных зон, в границах которых планируется размещение таких объектов (за исключением линейных объектов);

2) снижение фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения при размещении планируемых объектов.

15.1. В случае, если по истечении тридцати дней с момента поступления главе поселения предусмотренной [частью 14](#Par2) настоящей статьи документации по планировке территории главой поселения не направлен предусмотренный [частью 15](#Par3) настоящей статьи отказ в согласовании документации по планировке территории в орган, уполномоченный на ее утверждение, документация по планировке территории считается согласованной.

16. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территориям поселения устанавливаются [статьей 46](consultantplus://offline/ref=850635163DC6E6CE69349328B085F3D7011F39D76705D30F78B66B22C2A5979CDEA6B6A4023Bp1mBM) настоящего Кодекса.

17. Документация по планировке территории, утверждаемая соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления, направляется главе поселения в течение семи дней со дня ее утверждения.

18. Уполномоченный орган местного самоуправления обеспечивает опубликование указанной в [части 17](#Par1) настоящей статьи документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

19. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

**Статья 14.1. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории поселения**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения, за исключением случаев, указанных в [частях 2](consultantplus://offline/ref=5CC723B12FDE0A2EDBAF28E930B1660357CD3F9BC6476B76FAC53D2CF902EA7D40ACFBDA111DdCzEM) - [4.2](consultantplus://offline/ref=5CC723B12FDE0A2EDBAF28E930B1660357CD3F9BC6476B76FAC53D2CF902EA7D40ACFBDA111DdCz8M) и [5.2 статьи 45](consultantplus://offline/ref=5CC723B12FDE0A2EDBAF28E930B1660357CD3F9BC6476B76FAC53D2CF902EA7D40ACFBDA111AdCzFM) Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается органом местного самоуправления поселения по инициативе указанного органа либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Указанное в [части 1](#Par0) настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети «Интернет».

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3.1. Заинтересованные лица, указанные в [части 1.1 статьи 45](consultantplus://offline/ref=5CC723B12FDE0A2EDBAF28E930B1660357CD3F9BC6476B76FAC53D2CF902EA7D40ACFBDA111CdCzAM) Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в [части 10 статьи 45](consultantplus://offline/ref=5CC723B12FDE0A2EDBAF28E930B1660357CD3F9BC6476B76FAC53D2CF902EA7D40ACFBDA111AdCz8M) Градостроительного кодекса Российской Федерации, и направляют ее для утверждения в орган местного самоуправления поселения.

4. Орган местного самоуправления поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным [частью 10 статьи 45](consultantplus://offline/ref=5CC723B12FDE0A2EDBAF28E930B1660357CD3F9BC6476B76FAC53D2CF902EA7D40ACFBDA151EC8C1dAz5M) Градостроительного кодекса Российской Федерации. По результатам проверки указанный орган принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе поселения, или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации органом местного самоуправления поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

5.1. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

8. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

9. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

10. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети «Интернет».

11. Администрация поселения направляет Главе поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

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

13. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения (при его наличии) в сети «Интернет».

### Статья 15. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. Перечень информации, содержащейся в градостроительном плане и порядок его подготовки устанавливаются в соответствии с требованиями ст. 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

### Статья 16.Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки Муниципального образования (далее – публичные слушания) проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Публичные слушания проводятся в случаях:

– предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

– предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

–подготовки проекта планировки территории и проектов межевания территории, в составе документации по планировке территории на основании решения администрации Муниципального образования и внесения в них изменений;

– подготовки проекта Правил и внесения в них изменений;

– подготовки проекта Генерального плана Поселения и внесения в него изменений;

– установления (прекращения) публичных сервитутов.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании решения Главы Поселения.

4. Проведение публичных слушаний осуществляется в соответствии с Положением о публичных слушаниях, утвержденным Советом Поселения.

5. Публичные слушания по проекту генерального плана Поселения проводятся согласно ст. 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Публичные слушания проекту генерального плана Поселения проводятся в каждом населенном пункте Поселения. В случае внесения изменений в генеральный план в отношении части территории Поселения публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории Поселения, в отношении которой осуществлялась подготовка указанных изменений.

При проведении публичных слушаний в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория Населенного пункта может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается законами Республики Коми, исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

В целях доведения до населения информации о содержании проекта генерального плана Администрация Поселения в обязательном порядке организуют выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта генерального плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта генерального плана на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

Участники публичных слушаний вправе представить в Администрацию Поселения, касающиеся проекта генерального плана, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления поселения.

### Статья 17. Сроки проведения публичных слушаний.

Публичные слушания по проекту решения Совета о внесении изменений в Правила проводятся в течение 2 месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации Поселения, а также по проекту генерального плана Поселения составляет со дня оповещения жителей Поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не менее одного месяца и не более трех месяцев.

### Статья 18.Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний Комиссия:

– обеспечивает заблаговременное опубликование темы и перечня вопросов публичных слушаний;

– организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов, проектов, документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей.

– содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичных слушаниях;

– организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;

– назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;

– оповещает население Поселения, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, иных заинтересованных лиц об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее 7 дней до даты проведения;

– определяет место и время проведения публичных слушаний с учетом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей поселения, представителей органов местного самоуправления поселения и других заинтересованных лиц;

– осуществляет иные полномочия.

В случаях, предусмотренных законодательством, заинтересованные лица информируются о предстоящих публичных слушаниях персонально.

### Статья 19. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Для проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, либо в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства заинтересованное физическое или юридическое лицо направляет соответствующее заявление в Администрацию Поселения.

Публичные слушания проводятся Комиссией по решению Главы Поселения с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющие общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Поселения.

На основании рекомендаций Комиссии Глава Поселения принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Поселения (при его наличии) в сети «Интернет».

### Статья 20. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории

Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории проводятся Комиссией по решению Главы Поселения.

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

Глава Поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Поселения (при его наличии) в сети «Интернет».

## Глава 6. Градостроительное зонирование

### Статья 21. Карты градостроительного зонирования

В состав Правил входят Карты градостроительного зонирования территории (далее - Карты), перечень которых приведен в Таблице 1.

**Перечень карт градостроительного зонирования**

*Таблица 1.*

| **Обозначение** | **Наименование** |
| --- | --- |
| ГП87.240.553.000ГЗ | Карта градостроительного зонирования территории пгт. Междуреченск |
| ГП87.240.553.001ГЗ | Карта градостроительного зонирования территории п. Селэгвож |

Карты отражают проектное состояние территории Населенных пунктов, согласно генеральному плану Поселения.

На Картах установлены границы территориальных зон и отображены границы зон с особыми условиями использования территорий.

Границы территориальных зон установлены с учетом:

– возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

–функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Поселения, Схемой территориального планирования Района;

– сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

– планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

– предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

### Статья 22. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного зонирования

Виды и состав территориальных зон установлены согласно ст. 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в соответствии с функциональным зонированием Генерального плана Муниципального образования.

Границы территориальных зон устанавливаются по:

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

-[красным линиям](http://base.garant.ru/12138258/1/#1011);

- границам земельных участков;

- границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

- границам муниципальных образований, в том числе границам внутригородских территорий городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

Границы [зон с особыми условиями использования территорий](http://base.garant.ru/12138258/1/#104), границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Перечень территориальных зон, установленных на территории Населенных пунктов приведен в ч. III Правил.

### Статья 23. Линии градостроительного регулирования

Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки территорий, а также проектами санитарно-защитных зон (санитарных разрывов), проектами охранных зон памятников истории и культуры, режимных объектов и т.д.

Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная документация по планировке территории.

## Глава 7. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории

### Статья 24.Зоны градостроительных ограничений

Границы зон действия градостроительных ограничений отображаются на Картах согласно надлежащим образом утвержденным:

- генеральному плану Поселения;

- документации по планировке территории, разработанной на основе действующего Генерального плана Поселения;

- проектам зон с особыми условиями использования территорий.

Ограничения использования земельных участков и связанных с ними объектов недвижимости, обусловленные установлением зон градостроительных ограничений, фиксируются в градостроительном плане земельного участка.

### Статья 25. Зоны с особыми условиями использования территорий

На Картах отображаются границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:

- санитарно-защитных зон (санитарных разрывов)

**-**охранных зон (разрывов) объектов инженерной инфраструктуры;

**-**зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

**-**зон охраны объектов культурного наследия;

**-** водоохранных и рыбоохранных зон;

**-**действия публичных сервитутов;

**-** особо охраняемых природных территорий;

**-** иных зон согласно действующим нормативным правовым актам Российской Федерации и Республики Коми.

### Статья 26. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов

Использование территорий подверженных действию потенциально опасных природных и техногенных процессов осуществляется после достаточного обеспечения условий безопасности.

Границы территории, подверженных риску возникновения чрезвычайных, связанных с эксплуатацией потенциально-опасных объектов устанавливаются соответствующими проектами.

### Статья 27. Зоны действия публичных сервитутов

Публичные сервитуты –устанавливаются и отменяются постановлением Главы Поселения по отношению к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, в целях обеспечения общественных нужд (проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения: линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации, охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд), которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

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

Публичные сервитуты сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, обремененного сервитутом, к другому лицу.

Публичный сервитут должен быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен, путем принятия постановления Главы Поселения об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

Публичные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними»

## Глава 8. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

### Статья 28.Порядок установления градостроительного регламента

Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Поселения;

- видов территориальных зон, определенных настоящими Правилами;

- территорий охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мереные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 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 приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными

объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании городских лесов в соответствии с лесным законодательством.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти Республики Коми и Администрацией Поселения, осуществляющими в пределах их компетенции распоряжение землями, в соответствии с земельным законодательством.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### Статья 29. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

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

- основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними;

- условно разрешенные виды использования.

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

Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

- предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь и линейные размеры, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц, проездов и предельной глубины участков.

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

Размеры и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также их сочетания, не установленные градостроительным регламентом, устанавливаются согласно Местным нормативам градостроительного проектирования Района и Поселения (при их наличии), а также Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Коми.

В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Наряду с указанными в пунктах 2 - 4 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

### Статья30. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту

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

Реконструкция таких 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. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

В случае, если использование таких 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.

## Глава 9. Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их использование

### Статья 31. Общие положения о землях публичного использования

1. Земли публичного использования – земли, в состав которых включаются:

1) территории общего пользования, которые не подлежат передаче юридическим и физическим лицам и которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

2) части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, на которые распространяется действие публичных сервитутов.

2. Правообладатели частей земельных участков, указанных в пункте 2 части 1 настоящей статьи, могут освобождаться полностью или частично от уплаты земельного налога, арендной платы применительно к таким частям земельных участков на основании правового акта Администрации Поселения об установлении публичных сервитутов.

3. Границы земель публичного использования устанавливаются и изменяются в случаях и в порядке, определенных ст.32 Правил.

4. Не допускается осуществлять планировку застроенной территории (включая действия по определению границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства) без установления границ фактически существующих земель публичного использования, а также без предъявления предложений об установлении или изменении границ земель публичного использования.

5. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением в соответствии с законодательством.

### Статья 32. Установление и изменение границ земель публичного использования

1. Установление и изменение границ земель публичного использования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

- посредством впервые устанавливаемых красных линий на подлежащих освоению территориях устанавливаются границы образуемых (ранее не существовавших) территорий общего пользования и одновременно с ними – границ элементов планировочной структуры;

- изменяются красные линии без установления и без изменения границ зон действия публичных сервитутов;

- изменяются красные линии с установлением, изменением границ зон действия публичных сервитутов;

- не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

2. При установлении и изменении границ земель публичного использования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

- наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;

- изменение красных линий и последствия такого изменения;

- устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в пределах элементов планировочной структуры;

- границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

## Глава 10. Заключительные положения

### Статья 33. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

В течение 14 дней со дня принятия настоящие Правила подлежат размещению в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства на их территории, разрешения на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт не истек.

### Статья 34. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации

На основании Правил и изменений к ним администрация Поселения вправе принимать решения о:

-подготовке генерального плана Поселения и изменений к нему;

-приведении в соответствие Правилам не реализованной документации по планировке территории, в том числе утвержденной;

-подготовке документации по планировке территории, которая может использоваться, в том числе как основание для подготовки предложений о внесении изменений в Правила.