



**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ**

Свердловская область
Муниципальное образование
Тугулымский городской округ

**Внесение изменений в Порядок при-
менения и внесения изменений**

Екатеринбург
2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4
Статья 1.1. Основные понятия, используемые в «Правилах»	5
Статья 1.2. Правовые и нормативные основания Правил землепользования и застройки	9
Статья 1.3. Правовой статус и сфера действия настоящих «Правил»	9
Статья 1.4. Назначение «Правил»	10
Статья 1.5. Структура «Правил»	10
ГЛАВА 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	11
Статья 2.1. Полномочия Думы Тугулымского городского округа в области землепользования и застройки	11
Статья 2.2. Полномочия главы Тугулымского городского округа в области землепользования и застройки	11
Статья 2.3. Полномочия администрации Тугулымского городского округа в области землепользования и застройки.....	12
Статья 2.3. Комиссия по землепользованию и застройке	13
Статья 2.4. Уполномоченный орган по архитектуре и градостроительству	13
ГЛАВА 3. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ Тугулымского городского округа.....	14
Статья 3.1. Назначение, виды и состав документации по планировке территории	14
Статья 3.2 Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории	15
Статья 3.3. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории	16
Статья 3.4. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков	16
ГЛАВА 4. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	18
Статья 4.1. Общие положения по вопросам организации проведения публичных слушаний.....	18
Статья 4.2. Темы и вопросы, выносимые на обсуждение публичных слушаний ...	18
Статья 4.2. Порядок утверждения правил землепользования и застройки.....	18

ГЛАВА 5. УСЛОВИЯ И ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОЦЕССА ФОРМИРОВАНИЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ.....	18
Статья 5.1. Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной и неразграниченной собственности, на территории Тугулымского городского округа.....	20
Статья 5.2. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд.....	40
Статья 5.3. Публичные сервитуты.....	41
ГЛАВА 6. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЕТОМ ОГРАНИЧЕНИЙ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ	42
Статья 6.1. Состав и кодировка территориальных зон	42
Статья 6.2. Состав факторов ограничений на использование территории	52
Статья 6.3. Схема правового зонирования.....	53
Статья 6.4. Установление сервитутов	53
ГЛАВА 7. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ.....	54
Статья 7.1. Определение понятия «Градостроительный регламент»	54
Статья 7.2. Унифицированные регламенты.....	54
Статья 7.3. Зональные регламенты.....	54
Статья 7.4. Ограничительные регламенты	55
Статья 7.5. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту.....	56
Статья 7.6. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	57
Статья 7.7. Порядок представления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	57
ГЛАВА 8. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В «ПРАВИЛА». ОТСТУПЛЕНИЯ ОТ «ПРАВИЛ»	64
Статья 8.1. Основания и виды изменений и дополнений	66
Статья 8.2. Инициатива внесения изменений и дополнений в «Правила»	67
Статья 8.3. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки на территории Тугулымского городского округа.....	67

ВВЕДЕНИЕ

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений регулируется статьей 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, который включает в себя следующие положения:

1. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
2. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
3. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
4. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
5. О внесении изменений в правила землепользования и застройки;
6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1.1. Основные понятия, используемые в «Правилах»

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

арендаторы земельных участков — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

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

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

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

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

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

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

городские леса - леса, расположенные на землях городских поселений, предназначенные для отдыха населения, проведения культурно-оздоровительных и

спортивных мероприятий, а также для сохранения благоприятной экологической обстановки;

городские сады - это озелененная территория (от 2 до 10 га) в зоне застройки, предназначенная для отдыха населения и транзитного движения, с возможностью насыщения зрелищными, спортивными, парковыми сооружениями;

градостроительная документация — это система документов, необходимых для принятия управленческих решений в области градостроительного развития территорий муниципальных образований и обеспечивающих реализацию соответствующих полномочий органов местного самоуправления;

градостроительное зонирование — зонирование территорий муниципальных образований 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;

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

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

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

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

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

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

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);

линии регулирования застройки — линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

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

минимальные площадь и размеры земельных участков — показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные 1) настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте правового зонирования, 2) строительными нормами и правилами для определенных видов использования недвижимости (видов строительных объектов). Не допускается: создание земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами; строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта;

многоквартирный жилой дом — жилой дом, состоящий из 2-х и более квартир;

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

парк - это обширная территория (от 10 га), на которой существующие природные условия (насаждения, водоемы, рельеф) реконструированы с применением различных приемов ландшафтной архитектуры, зеленого строительства и инженерного благоустройства и представляющая собой самостоятельный архитектурно-организационный комплекс, где создана благоприятная в гигиеническом и эстетическом отношении среда для отдыха населения;

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

проектная документация — графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается для отдельных объектов и земельных участков (в отличие от градостроительной документации для массивов территории) и используется для получения разрешения на

строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

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

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

разрешение на строительство — документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя земельного участка, иного объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории. Предоставляется на основе проектной документации, согласованной и прошедшей экспертизу в установленном порядке;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости — использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также сервитутами;

собственники земельных участков — лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

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

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

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

Статья 1.2. Правовые и нормативные основания Правил землепользования и застройки

1. «Правила» являются нормативным правовым актом местного самоуправления, регулирующим отношения в области градостроительной деятельности при решении вопросов использования земельных ресурсов и объектов на территории Тугулымского городского округа.

2. «Правила» разработаны на основе:

- 1) Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (в редакции от 30 декабря 2008г.);
- 2) Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ (в редакции от 14 марта 2009 г.);
- 3) Устав Тугулымского городского округа (в редакции от 19 декабря 2008г.);
- 4) Методических рекомендаций по формированию, обозначению и определению границ территориальных зон при градостроительном зонировании территорий поселений и городских округов Свердловской области, от 07.06.06 № 565-РП.

Статья 1.3. Правовой статус и сфера действия настоящих «Правил»

1. Настоящие «Правила» действуют на всей территории муниципального образования Тугулымский городской округ в пределах границ, утвержденных Законом Свердловской области № 85-ОЗ «О границах муниципальных образований расположенных на территории Свердловской области» от 12.07.2007г.

2. Настоящие «Правила» применяются наряду с нормативами и стандартами, иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации, Свердловской области в целях обеспечения безопасности жизнеобеспечения и здоровья людей, надежности сооружений, охраны памятников истории и культуры, окружающей природной среды, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Тугулымского городского округа в части, не противоречащей настоящим «Правилам».

3. «Правила» обязательны для органов государственной власти и местного самоуправления, физических и юридических лиц, осуществляющих строительство на территории Тугулымского городского округа, и открыты для ознакомления с ними без каких-либо ограничений.

4. «Правила» применяются в равной степени ко всем участкам, расположенным в границах территориальных зон.

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

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выяв-

ленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- 2) в границах территорий общего пользования;
- 3) занятые линейными объектами;
- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых;
- 5) особо охраняемых природных территорий.

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

Статья 1.4. Назначение «Правил»

«Правила» вводятся в практику градостроительства в целях:

- 1) регулирования градостроительной деятельности в интересах создания благоприятных условий проживания и сохранения исторической среды в городском округе;
- 2) обеспечения правовых гарантий реализации принятых генеральным планом проектных решений;
- 3) обеспечения государственных, общественных и частных интересов и прав в процессе градостроительной деятельности;
- 4) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций обеспечением выбора и возможности сравнения конкурирующих участков по комплексу ограничений;
- 5) эффективного контроля деятельности Администрации городского округа со стороны граждан, а также строительной деятельности физических и юридических лиц со стороны органов государственного надзора;
- 6) совершенствования процедуры подбора участков и подготовки разрешительной документации для проектирования и строительства.

Статья 1.5. Структура «Правил»

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

ГЛАВА 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления на территории Тугулымского городского округа осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством Российской Федерации в рамках полномочий, предусмотренным Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Статья 2.1. Полномочия Думы Тугулымского городского округа в области землепользования и застройки

К полномочиям Думы Тугулымского городского округа в области землепользования и застройки относятся:

- 1) утверждение генерального плана Тугулымского городского округа, в том числе внесение изменений в него, по представлению главы городского округа;
- 2) установление в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации состава, порядка подготовки документов территориального планирования городского округа, порядка внесения в них изменений
- 3) утверждение документов территориального планирования Тугулымского городского округа, в том числе вносимых в них изменений, нормативов градостроительного проектирования городского округа, правил землепользования и застройки Тугулымского городского округа, подготовленной на основе документов территориального планирования Тугулымского городского округа документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, по представлению главы Тугулымского городского округа;
- 4) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;
- 5) осуществление иных полномочий в соответствии с действующим законодательством и Уставом Тугулымского городского округа.

Статья 2.2. Полномочия главы Тугулымского городского округа в области землепользования и застройки

К полномочиям главы Тугулымского городского округа относятся:

- 1) принимает решение о подготовке проекта генерального плана Тугулымского городского округа, проекта правил землепользования и застройки территории Тугулымского городского округа, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план Тугулымского город-

- ского округа, в правила землепользования и застройки территории Тугулымского городского округа изменений;
- 2) утверждает план реализации генерального плана Тугулымского городского округа;
 - 3) утверждает состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории Тугулымского городского округа;
 - 4) утверждает документацию по планировке территории Тугулымского городского округа, представляемую уполномоченным органом местного самоуправления Тугулымского городского округа, местные нормативы градостроительного проектирования Тугулымского городского округа;
 - 5) принимает решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения, 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;
 - 6) принимает решение о разработке документации по планировке территории Тугулымского городского округа, устанавливает нормативным правовым актом порядок подготовки документации по планировке территории Тугулымского городского округа, утверждает документацию по планировке территории Тугулымского городского округа;
 - 7) утверждает местные нормативы градостроительного проектирования Тугулымского городского округа;
 - 6) иные полномочия, отнесенные к компетенции главы Тугулымского городского округа, в соответствии с действующим законодательством и Уставом Тугулымского городского округа.

Статья 2.3. Полномочия администрации Тугулымского городского округа в области землепользования и застройки

К полномочиям администрации Тугулымского городского округа относятся:

- 1) изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах Тугулымского городского округа для муниципальных нужд при наличии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами;
- 2) охрана и сохранение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенных в границах Тугулымского городского округа;
- 3) иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации Тугулымского городского округа, в соответствии с действующим законодательством и Уставом Тугулымского городского округа.

Статья 2.4. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе Тугулымского городского округа и формируется для обеспечения реализации настоящих «Правил».

2. Комиссия формируется на основании постановления главы Тугулымского городского округа и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими «Правилами», Положением о Комиссии, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми главой Тугулымского городского округа.

3. К полномочиям Комиссии по землепользованию и застройке относятся:

- 1) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие «Правила»;
- 2) подготовка проекта решения Думы Тугулымского городского округа о внесении изменений в настоящие «Правила»;
- 3) организация и проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие «Правила», иным вопросам землепользования и застройки;
- 4) иные полномочия, отнесенные к компетенции Комиссии нормативными правовыми актами Главы Тугулымского городского округа.

Статья 2.5. Уполномоченный орган по архитектуре и градостроительству

Разработку проектов муниципальных нормативных актов в области землепользования и застройки, архитектуры и градостроительства, а также другие работы в указанных областях выполняет ведущий специалист по вопросам архитектуры отдела жизнеобеспечения и строительства администрации Тугулымского городского округа (далее – архитектор района).

ГЛАВА 3. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ТУГУЛЫМСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Статья 3.1. Назначение, виды и состав документации по планировке территории

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Свердловской области, настоящими «Правилами», иными нормативными правовыми актами Тугулымского городского округа.

3. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков, осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

- 1) проект планировки территории в виде отдельного документа (без проекта межевания и градостроительных планов земельных участков в их составе);
- 2) проект планировки территории с проектом межевания в его составе без градостроительных планов земельных участков;
- 3) проект планировки территории с проектом межевания и градостроительными планами земельных участков в его составе;
- 4) проект межевания территории как самостоятельный документ (без градостроительных планов земельных участков) – вне состава проектов планировки территории;
- 5) проект межевания территории с градостроительными планами земельных участков;
- 6) разработка градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа.

4. Состав документации по планировке территории устанавливается в соответствии со статьями 42, 43 и 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации и может быть конкретизирован в градостроительном задании на подготовку такой документации исходя из целей и задач развития территории, ее специфики и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

5. В состав документации по планировке территории могут включаться проекты благоустройства территорий, проекты инженерного оборудования и инженерной подготовки, территории, схемы первоочередного строительства.

Статья 3.2 Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории

1. Решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории (далее по тексту настоящей Главы «Правил» – документация по планировке территории) принимается администрацией Тугулымского городского округа по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц.

2. Предложения физических или юридических лиц о подготовке документации по планированию территории направляются в письменном виде в отдел жизнеобеспечения и строительства администрации Тугулымского городского округа (далее - отдел) с указанием границ соответствующей территории, обоснованием необходимости выполнения планировки территории, характере предполагаемых действий по осуществлению строительных преобразований территории. К предложениям по подготовке документации по планировке территории в целях обоснования потенциальных строительных намерений прилагаются графические материалы (чертежи, карты, схемы) и технико-экономические обоснования.

3. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой Тугулымского городского округа путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание, действия архитектора района.

4. В случае если решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией Тугулымского городского округа по собственной инициативе, подготовка указанной документации должна осуществляться применительно к территории в границах, предусмотренных генеральным планом городского округа, зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения.

5. Постановление главы Тугулымского городского округа о подготовке документации по планировке территории подлежит обязательному опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

6. В течение месяца со дня опубликования постановления главы Тугулымского городского округа о подготовке документации по планировке территории заинтересованные физические или юридические лица вправе представить архитектору района свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

7. Архитектор района в течение двух недель со дня окончания срока направления предложений заинтересованными лицами обобщает поступившие предложения, подготавливает градостроительное задание на подготовку документации по планировке территории, содержащее требования к ее составу и содержанию, иные необходимые требования.

8. Заказчиком на подготовку градостроительной документации по планировке территории поселения могут быть:

- 1) администрация Тугулымского городского округа;
- 2) юридические или физические лица по утверждению с администрацией.

9. Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральным законодательством, настоящими правилами, Уставом Тугулымского городского округа.

11. Архитектор района оказывает содействие исполнителю документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходимой информации, контролирует процесс подготовки документации, рассматривает и согласовывает промежуточные этапы работ.

Статья 3.3. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории

1. Администрация Тугулымского городского округа осуществляет приемку выполненных работ по договору и в течение тридцати дней осуществляет проверку документации и организует согласование документации согласно законодательству.

2. По результатам проверки и согласования администрация Тугулымского городского округа в течение семи дней принимает решение о направлении подготовленной документации по планировке территории или об отклонении такой документации или о направлении ее на доработку.

3. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

4. Органы государственной власти Российской Федерации, Свердловской области, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

5. На основании утвержденной документации по планировке территории Дума Тугулымского городского округа вправе вносить изменения в настоящие «Правила» в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 3.4. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства земельным участкам.

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется:
- 1) в составе проекта межевания территории в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в виде отдельного документа в случаях планирования строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим «Правилам».

3. Градостроительные планы земельных участков в виде отдельного документа подготавливаются и утверждаются архитектором района на основании заявлений заинтересованных физических и юридических лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка.

4. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации (постановление Правительства Российской Федерации от 29.12.2005 № 840). Инструкция о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка утверждена приказом Министра регионального развития Российской Федерации от 11 августа 2006 г. №93.

5. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в течение тридцати дней со дня поступления заявления, без взимания платы.

6. При подготовке градостроительного плана земельного участка на основании заявления физического или юридического лица границы и размер земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, земельного законодательства и настоящих «Правил». Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ.

7. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- 1) выноса границ земельных участков на местность в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава муниципальных земель;
- 2) принятия решения о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава муниципальных земель земельные участки;
- 3) принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для муниципальных нужд;
- 4) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта;
- 5) выдачи разрешений на строительство;
- 6) выдачи разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

ГЛАВА 4. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 4.1. Общие положения по вопросам организации проведения публичных слушаний

1. Публичные слушания проводятся с целью соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.
2. Публичные слушания проводятся в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральным законодательством и законодательством Свердловской области.

Статья 4.2. Темы и вопросы, выносимые на обсуждение публичных слушаний

Темами проводимых публичных слушаний являются:

1. внесение изменений в Правила землепользования и застройки;
2. предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
3. предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
4. рассмотрение проектов генеральных планов, проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории.

Вопросами, выносимыми на обсуждение публичных слушаний, являются предложения, внесенные в Комиссию по землепользованию и застройке.

Темы публичных слушаний и вопросы, выносимые на обсуждение, отражаются в протоколах публичных слушаний и заключениях о результатах слушаний.

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

В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения или городского округа публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения или городского округа. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Глава местной администрации в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Статья 4.3. Порядок утверждения правил землепользования и застройки

Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний. Обязательным приложением к проекту правил землепользования и застройки, подготовленному применительно к территории исторического поселения федерального значения или к территории исторического поселения регионального значения, кроме указанных обязательных приложений, является документ, подтверждающий согласование проекта правил землепользования и застройки соответственно с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Представительный орган местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил землепользования и застройки Главе местной администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения), официальном сайте городского округа (при наличии официального сайта городского округа) в сети "Интернет".

Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

ГЛАВА 5. УСЛОВИЯ И ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОЦЕССА ФОРМИРОВАНИЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Статья 5.1. Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной и неразграниченной собственности, на территории Тугулымского городского округа

Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков

1. Градостроительная подготовка территорий - действия, осуществляемые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки, находящимся в государственной или муниципальной собственности территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются:

градостроительные планы земельных участков;

планы земельных участков в границах впервые образуемых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) для комплексного освоения в целях строительства;

2) ранее сформированным, прошедшим государственный кадастровый учет, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов без подготовки документации по планировке территории с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков).

2. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

1) земельного законодательства в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на свободные от прав третьих лиц земельные участки, подготовленные и сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления;

2) гражданского и земельного законодательства в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;

3) жилищного и земельного законодательства в случаях приобретения собственниками помещений в многоквартирном доме прав на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также иными муниципальными правовыми актами Тугулымского городского округа.

4. Органы местного самоуправления Тугулымского городского округа распоряжаются земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в порядке, установленном законодательством.

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку в целях распоряжения земельными участками без учета прав собственников смежно расположенных объектов капитального строительства, их частей, включая квартиры, которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих объектов капитального строительства, включая многоквартирные дома.

Указанные права учитываются при выполнении действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, определенном настоящими Правилами.

6. Из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов;

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно картам градостроительного зонирования территории Тугулымского городского округа;

3) определены технические условия по канализованию, водоснабжению, теплоснабжению, электроснабжению и связи, плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;

4) установлены границы земельного участка на местности;

5) произведен государственный кадастровый учет;

6) проведена процедура подготовки на торги.

7. Действия по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Тугулымского городского округа;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

8. Результатом действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение, а также планы земельных участков в границах впервые образуемых кварталов, микрорайонов для их комплексного освоения в целях строительства.

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с настоящими Правилами.

Утвержденные градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с настоящими Правилами.

Порядок подготовки и предоставления технических условий установлен Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения и Правилами подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно - технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 г. № 83, настоящих Правил, муниципальными правовыми актами Тугулымского городского округа.

9. Результатом действий, связанных с формированием земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков, которые предоставляются уполномоченному органу местного самоуправления Тугулымского городского округа.

10. Земельные участки, выделяемые посредством планировки территории из состава земель, находящихся в муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам, могут подготавливаться по инициативе и за счет средств:

- 1) бюджета Тугулымского городского округа;
- 2) заинтересованных физических и юридических лиц.

11. Подготовленные и сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством.

Виды процедур градостроительной подготовки территорий

Градостроительная подготовка территорий проводится в соответствии с процедурами, установленными законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Тугулымского городского округа применительно к следующим случаям:

- 1) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;
- 2) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;
- 3) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий;
- 4) градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков на которых расположены объекты капитального строительства;
- 5) градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) с целью комплексного освоения и строительства;
- 6) градостроительная подготовка территорий общего пользования с целью предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения;
- 7) градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях.

Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе заявителей

12. Лица, заинтересованные в выделении в существующей застройке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства и в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке территорий обращаются в отдел жизнеобеспечения и строительства с соответствующей заявкой.

Заявка составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации Тугулымского городского округа.

В прилагаемых к заявке материалах должны содержаться:

- 1) указание территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению свободного от прав третьих лиц земельного участка, в том числе в виде соответствующей схемы с обозначением земельного участка;
- 2) запрос о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и представления на утверждение проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого в составе проекта планировки территории с проектом межевания территории либо проекта межевания территории в виде отдельного документа готов обеспечить заявитель.

13. Отдел жизнеобеспечения и строительства в течение двух рабочих дней проверяет заявку на соответствие установленным требованиям и регистрирует ее в случае соответствия заявки установленным требованиям. В ином случае заявка не регистрируется и возвращается заявителю на доработку.

В течение семи рабочих дней со дня регистрации заявки отдел жизнеобеспечения и строительства подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

1) указание о возможности или невозможности выделения земельного участка, связанного с наличием свободного от прав третьих лиц земельного участка на соответствующей территории;

2) в случае возможности выделения земельного участка:

решение об осуществлении мероприятий по планировке территории посредством подготовки проекта межевания территории в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий элемента планировочной структуры, где такой участок располагается или проекта планировки территории с проектом межевания территории в составе такого проекта планировки в иных случаях;

предложение заявителю обеспечить за его счет подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, проверку, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

14. Заявитель обеспечивает подготовку исходной информации, указанной в пункте 2 настоящей статьи, с использованием документов и материалов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Тугулымского городского округа, иных источников информации путем:

1) самостоятельных действий;

2) использования информации, предоставленной отдел жизнеобеспечения и строительства, иными органами местного самоуправления Тугулымского городского округа;

3) заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые, в соответствии с законодательством, могут выполнять работы, определенные пунктом 4 настоящей статьи.

15. Исходная информация, необходимая для проведения работ по градостроительной подготовке территории с выделением для формирования свободного от прав третьих лиц земельного участка, включает:

1) топографическую подоснову соответствующей территории в масштабе, определенном отделом жизнеобеспечения и строительства Тугулымского городского округа;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов

недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития (вариантах трассировки) сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

16. Заявитель, подготовивший исходную информацию в соответствии с заключением отдела жизнеобеспечения и строительства, указанным в пункте 2 настоящей статьи, обеспечивает подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта планировки территории или проекта межевания территории путем:

1) работ по планировке территории, самостоятельно выполняемых заявителем в случаях, если он вправе, в соответствии с законодательством, осуществлять такие работы;

2) заключения договора с организацией, которая, в соответствии с законодательством, вправе осуществлять работы по планировке территории.

17. Проект планировки или проект межевания с проектом градостроительного плана земельного участка:

1) проверке на соответствие установленным требованиям и подготовке заключения отдела жизнеобеспечения и строительства и градостроительству;

2) обсуждению на публичных слушаниях;

3) представлению главе Тугулымского городского округа для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении;

4) размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Тугулымского городского округа в случае его утверждения.

18. В случае, когда в составе документации по планировке территории утвержден градостроительный план земельного участка, свободного от прав третьих лиц, администрация Тугулымского городского округа обеспечивает:

1) проведение землеустроительных работ и постановку на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка в течение сорока пяти дней со дня утверждения такой документации;

2) в случае жилищного строительства проведение аукциона по предоставлению сформированного земельного участка в течение сорока пяти дней со дня постановления на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка;

3) в случае иного строительства проведение торгов (аукциона или конкурса) по предоставлению сформированного земельного участка в течение сорока пяти дней со дня постановления на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка.

19. Победитель торгов, которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, полу-

чение разрешения на строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации Тугулымского городского округа

20. Администрация Тугулымского городского округа в лице отдела жизнеобеспечения и строительства обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке территорий существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков и предоставления их физическим и юридическим лицам для строительства.

21. Отдел жизнеобеспечения и строительства организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:

1) функциональных обязанностей, осуществляемых на основе работы по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Тугулымского городского округа с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;

2) осуществляемых на основе утвержденного главой Тугулымского городского округа плана работ по планировке и межеванию не разделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

22. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы выполняются по муниципальным контрактам с отделом жизнеобеспечения и строительства физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

23. К указанному муниципальному контракту в соответствии с конкурсной документацией могут прилагаться:

1) решение отдела жизнеобеспечения и строительства об осуществлении мероприятий по планировке территории посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

2) техническое задание на выполнение работ, связанных с подготовкой документации по планировке соответствующей территории;

3) исходные данные, передаваемые отделом жизнеобеспечения и строительства исполнителю в соответствии с техническим заданием, прилагаемым к муниципальному контракту.

24. Муниципальный контракт на выполнение работ по планировке территории может включать положения об обязанностях исполнителя в части:

1) получения согласования отдела жизнеобеспечения и строительства документации по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

2) участия в публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством и настоящими Правилами.

25. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка в составе такой документации уполномоченный главой Тугулымского городского округа орган администрации Тугулымского городского округа, в соответствии с земельным законодательством, настоящих Правил, иными муниципальными правовыми актами Тугулымского городского округа, обеспечивает:

- 1) землеустроительные работы по выносу на местность границ земельного участка в соответствии с границами, установленными градостроительным планом земельного участка;
- 2) государственный кадастровый учет земельного участка;
- 3) подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая заключение об определении начальной цены предмета торгов;
- 4) проведение торгов;
- 5) заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов;
- 6) иные действия в соответствии с законодательством.

Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства

26. Правом инициировать реконструкцию объектов капитального строительства обладают исключительно собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями земельных участков, либо лица, действующие по поручению таких правообладателей.

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

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

- 1) подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительного регламента применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;
- 2) направления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявления о выдаче градостроительного плана ранее сформированного и прошедшего государственный кадастровый учет земельного участка;

3) выполнения действий в соответствии настоящими Правилами применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

28. Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями одного земельного участка, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, установленном настоящими Правилами.

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

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

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

Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, а также администрации Тугулымского городского округа

29. Лица, не владеющие объектами капитального строительства на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем подготовки и представления главе Тугулымского городского округа:

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

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

30. Решение о развитии застроенной территории принимается главой администрации Тугулымского городского округа, в том числе с учетом предложений, определенных подпунктом 2 пункта 1 настоящей статьи.

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

1) градостроительных регламентов, действие которых распространяется на такую территорию;

2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии - утвержденных главой администрации Тугулымского городского округа расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

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

4) заключения о результатах публичных слушаний по проекту границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

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

6) утвержденной Думой Тугулымского городского округа адресной программы, в которой определены расположенные в пределах границ развития застроенной территории многоквартирные дома, применительно к которым такой программой предусмотрен снос, реконструкция (при наличии таких домов);

7) перечня адресов объектов капитального строительства, подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, определенных подпунктами 5 и 6 настоящего пункта.

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

В границы территории, в отношении которой принимается решение о ее развитии, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определенных подпунктами 5 и 6 пункта 3 и абзацем первым настоящего пункта.

При подготовке проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии необходимо устанавливать требования, указанные в части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проекты границ территории, в отношении которой подготавливается решение о ее развитии, подлежат обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определенном настоящими Правилами.

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

При осуществлении действий по развитию застроенной территории подлежат учету положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе

включенные в границы развития застроенной территории, не распространяются нормы об изъятии, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, определенных:

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

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

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

34. Администрация Тугулымского городского округа может проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем:

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

2) реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива администрации Тугулымского городского округа может проявляться в форме:

1) подготовки проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных домов, и направления таких проектов на утверждение в Думу Тугулымского городского округа;

2) подготовки в соответствии с генеральным планом Тугулымского городского округа, планом реализации генерального плана Тугулымского городского округа, настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий, утверждения такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовки указанных решений;

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

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

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

6) проведения аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий;

7) организации конкурсов по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений о развитии застроенных территорий.

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

35. Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства, осуществляется в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Тугулымского городского округа.

36. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

37. Градостроительная подготовка застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства может осуществляться по инициативе:

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

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

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

4) администрации Тугулымского городского округа, которая в соответствии с планом действий, утвержденным главой Тугулымского городского округа, обеспечивает посредством градостроительной подготовки территорий установление границ земельных участков для использования расположенных на них объектов капитального строительства.

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

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

- 1) в составе проекта межевания территории;
- 2) собственником (собственниками) помещений в многоквартирном доме самостоятельно, если иное не определено законодательством;
- 3) физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником (собственниками) помещений в многоквартирном доме;
- 4) отделом жизнеобеспечения и строительства.

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

- 5) границ фактически сложившегося землепользования на не разделенной на земельные участки застроенной территории;
- 6) минимальных размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
- 7) необходимости обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемой путем фиксации зон действия публичных сервитутов в проектах межевания территории и градостроительных планах земельных участков;
- 8) соблюдения прав третьих лиц путем запрета установления на местности ограждений по границам земельных участков, а также признания неделимости земельных участков (кварталов, частей кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

В проектах межевания территории, помимо определения границ земельных участков существующих объектов капитального строительства, могут устанавливаться границы свободных от застройки и от прав третьих лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые могут быть в соответствии с земельным законодательством предоставлены физическим или юридическим лицам.

Проекты межевания и проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат проверке отделом жизнеобеспечения и строительства на их соответствие:

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

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

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

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

13) требованиям о соблюдении прав третьих лиц.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков, подготовленных вне состава проекта межевания территории, с правообладателями смежно расположенных земельных участков осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае отсутствия согласования со стороны указанных правообладателей вопрос о согласовании решается посредством публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном настоящими Правилами. Публичные слушания могут быть проведены без соблюдения процедуры согласования проектов градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно расположенных земельных участков.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

14) заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;

15) заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на публичные слушания и последующее утверждение главой администрации Тугулымского городского округа.

Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ и в соответствующих случаях может определять возможность возведения ограждений по границам земельного участка в порядке, установленном в соответствии с настоящими Правилами муниципальным правовым актом Тугулымского городского округа, если такие действия не запрещены решением об утверждении градостроительного плана земельного участка.

39. В целях установления границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, уполномоченные собственниками помещений в таком доме лица могут направить соответствующее заявление в отдел жизнеобеспечения и строительства администрации Тугулымского городского округа.

Отдел жизнеобеспечения и строительства регистрирует заявление в день его поступления и в течение семи рабочих дней со дня поступления заявления направляет заявителю предложение об обеспечении им в порядке, определенном пунктом 4

настоящей статьи, подготовки проекта межевания территории и проекта градостроительного плана земельного участка, на котором расположен соответствующий многоквартирный дом, в том числе путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, имеющими в соответствии с законодательством право выполнять указанные работы.

40. Глава Тугулымского городского округа вправе по представлению отдела жизнеобеспечения и строительства утвердить градостроительный план земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, превышающих площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, в случае невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

41. Администрация Тугулымского городского округа может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома на основании:

1) программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой Тугулымского городского округа;

2) решения главы Тугулымского городского округа, принятого на основании обращения отдела жизнеобеспечения и строительства, Комиссии.

Отдел жизнеобеспечения и строительства обеспечивает реализацию инициатив администрации Тугулымского городского округа в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

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

4) заключения муниципальных контрактов по подготовке проектов межевания территории путем размещения муниципального заказа на проведение данных работ в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей

42. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий с выделением для формирования земельных участков в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры из состава государственных или муниципальных земель, с последующим выделением земельных участков меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках

территории, подают соответствующее заявление в отдел жизнеобеспечения и строительства.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено муниципальным правовым актом Тугулымского городского округа. В приложении к заявлению указываются:

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

2) расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану Тугулымского городского округа, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

43. Отдел жизнеобеспечения и строительства в течение двух рабочих дней проверяет заявление на соответствие установленным требованиям и регистрирует его при отсутствии замечаний. В ином случае заявка не регистрируется и возвращается заявителю на доработку. В течение семи рабочих дней со дня регистрации заявки отдел жизнеобеспечения и строительства подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности реализации заявления в части соответствия инвестиционных намерений заявителя генеральному плану Тугулымского городского округа, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих решений:

1) отклонить заявление по причине его несоответствия генеральному плану Тугулымского городского округа, настоящим Правилам либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и отделом жизнеобеспечения и строительства, об обеспечении заявителем градостроительной подготовки территории для проведения в соответствии с земельным законодательством торгов по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях строительства (аукциона в случае жилищного строительства, торгов в форме аукциона или конкурса в случае иного строительства).

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

Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе администрации Тугулымского городского округа

45. Администрация Тугулымского городского округа участвует в градостроительной подготовке территорий с выделением для формирования земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

1) в ответ на инициативу заявителей, реализуемую в порядке настоящих Правил;

2) в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей отдела жизнеобеспечения и строительства.

46. Отдел жизнеобеспечения и строительства в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана Тугулымского городского округа, настоящих Правил, вправе:

1) самостоятельно подготавливать документы:

проекты планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) и одновременно границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение торгов по их предоставлению для комплексного освоения в целях строительства;

комплект документов и материалов, предусмотренных земельным законодательством для проведения указанных торгов;

2) обеспечивать подготовку комплекта документов и материалов путем размещения муниципального заказа на проведение работ по градостроительной подготовке территорий в соответствии с законодательством Российской Федерации.

47. После подготовки комплекта документов и материалов, предусмотренных земельным законодательством для проведения торгов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения и строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные настоящими Правилами.

Градостроительная подготовка территорий общего пользования с целью предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

48. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения, осуществляется отделом жизнеобеспечения и строительства посредством установления границ земельных участков, предназначенных для предоставления на праве аренды физическим и юридическим лицам для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения.

49. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, парки, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой Тугулымского городского округа. В соответствии со статьей 85 Земельного кодекса Российской Федерации земли общего пользования не подлежат приватизации.

50. Проекты градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования подготавливаются отделом жизнеобеспечения и строительства

и утверждаются в составе проектов межевания территории главой Тугулымского городского округа.

Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях

51. Порядок градостроительной подготовки территорий и земельных участков в части информации о технических условиях определяется законодательством и в соответствии с ним настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Тугулымского городского округа.

52. Действия, связанные с определением технических условий, осуществляются в случаях, когда решаются вопросы о:

1) подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

2) создании новых или реконструкции существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства

Технические условия определяются в процессе:

3) градостроительной подготовки территории с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления физическим и юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается отделом жизнеобеспечения и строительства, в том числе путем привлечения организаций, которые, в соответствии с законодательством, обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

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

53. Отношения между организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, органами местного самоуправления Тугулымского городского округа, правообладателями земельных участков, возникающие в процессе определения и предоставления технических условий подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения регулируются частью 8 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения и Правилами подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно - технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 г. № 83.

54. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение либо мотивированный отказ в выдаче указанных условий, предостав-

ляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам:

1) отдела жизнеобеспечения и строительства в случаях подготовки территории с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим, юридическим лицам по инициативе администрации Тугулымского городского округа;

2) физических и юридических лиц в случаях, когда по их инициативе осуществляется градостроительная подготовка территории с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства;

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

55. Администрация Тугулымского городского округа вправе контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания и достоверности, предоставляемых ими технических условий.

56. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, определяются в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

Отдел жизнеобеспечения и строительства вправе установить перечень случаев, когда возможность эксплуатации объектов капитального строительства может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения.

Предложения, направляемые в отдел жизнеобеспечения и строительства о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям вправе подавать:

1) собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства;

2) лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в подпунктах 1, 2 настоящего пункта, вместе с документацией по планировке территории направляют в отдел жизнеобеспечения и строительства администрации Тугулымского городского округа обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Отдел жизнеобеспечения и строительства в течение тридцати дней со дня поступления указанного обоснования подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором оцениваются:

3) техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

4) последствия предлагаемых технических решений в части избежания ущемления прав третьих лиц, владеющих смежно расположенными земельными участками.

В случае направления положительного заключения:

5) лица, указанные в подпункте 1 настоящего пункта, учитывают содержащиеся в заключении отдела жизнеобеспечения и строительства рекомендации при подготовке проектной документации, а отдел жизнеобеспечения и строительства проверяет соответствие указанным рекомендациям, представленную проектную документацию при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

6) лица, указанные в подпункте 2 настоящего пункта, учитывают содержащиеся в заключении отдела жизнеобеспечения и строительства рекомендации при подготовке документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В случае направления отрицательного заключения, лица, указанные в подпунктах 5 и 6 настоящего пункта, вправе обжаловать заключение отдела жизнеобеспечения и строительства в судебном порядке.

57. Собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства, а также лица, ими уполномоченные до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в:

1) организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения;

2) отдел жизнеобеспечения и строительства в случае наличия муниципального правового акта Тугулымского городского округа о предоставлении отделу жизнеобеспечения и строительства полномочий по оказанию услуг заинтересованным лицам по подготовке и комплектованию сводных технических условий на подключение планируемых к созданию, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

58. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в отдел жизнеобеспечения и строительства об оказании услуг по обеспечению предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Отдел жизнеобеспечения и строительства обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

Технические условия в виде копий документов включаются в состав градостроительного плана земельного участка и в состав документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

59. Порядок подготовки и форма соглашения о создании, реконструкции внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов капитального строительства на подлежащей освоению территории или территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории, устанавливаются в соответствии с законодательством и муниципальным правовым актом Тугулымского городского округа.

Статья 5.2. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд

1. Земельные участки на территории Тугулымского городского округа, границы которых определены в генеральном плане городского округа для размещения объектов капитального строительства местного значения, резервируются для муниципальных нужд.

2. Резервированию подлежат сформированные земельные участки, границы которых установлены в документации по планировке территории, а также поставленные на государственный кадастровый учет.

3. В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации предоставление зарезервированных земельных участков в собственность физических и юридических лиц не допускается.

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

5. Решения о резервировании и об изъятии земельных участков принимаются Главой Тугулымского городского округа.

Статья 5.3. Публичные сервитуты

1. Применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим и юридическим лицам, могут устанавливаться публичные сервитуты.

2. Публичные сервитуты устанавливаются администрацией Тугулымского городского округа в соответствии с законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

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

4. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются в градостроительных планах земельных участков и отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

5. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия распоряжения об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

6. Публичные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом « О государственной регистрации в прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

ГЛАВА 6. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЕТОМ ОГРАНИЧЕНИЙ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 6.1. Состав и кодировка территориальных зон

В соответствии со статьей 35 Градостроительного Кодекса Российской Федерации на территории Тугулымского городского округа Свердловской области в результате градостроительного зонирования определены следующие территориальные зоны: жилые, общественно-деловой и предпринимательской деятельности, производственные, рекреационные, сельскохозяйственного назначения, специального назначения, зоны транспортной инфраструктуры, территории общего пользования.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 709).

Перечень зон, выделенных на «Карте градостроительного зонирования» определен в соответствии с Таблицей 1.

Таблица видов разрешенного использования земельных участков **Тугулымского городского округа**

(в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1.09.2014 № 540 (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 709))

Таблица 1

Территориальная зона		Код вида разрешенного использования земельного участка
Зона сельскохозяйственного использования СХ: СХ-1, СХ-2		
<u>1.0</u> <u>Сельскохозяйственное использование</u> <u>Ведение сельского хозяйства</u> <u>ства</u> Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18	СХ-1 – Ведение сельского хозяйства	1.1, 1.2, 1.3,1.4, 1.5, 1.6
	СХ-2 – Ведение сельского хозяйства (производство)	1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.15,1.17, 1.18
	СХ-3 – Ведение коллективного садоводства	13.2

Жилая зона Ж: Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4		
<p style="text-align: center;"><u>2.0</u> <u>Жилая застройка</u></p> <p>Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 – 2.7.1</p>	<p>Ж-1–Малоэтажная и блокированная застройка (для размещения жилых домов, не предназначенных для разделения на квартиры)</p>	2.1, 2.2, 2.3
	<p>Ж-2 –Среднеэтажная жилая застройка (для размещения жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры)</p>	2.1.1, 2.5
	<p>Ж-3 – Передвижное жильё</p>	2.4
	<p>Ж-4 – Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)</p>	2.6
<p>Зона общественно-деловой и предпринимательской деятельности ОДС: ОДС-1, ОДС-1.1, ОДС-1.2, ОДС-1.3, ОДС-2</p>		
<p style="text-align: center;"><u>3.0</u> <u>Общественное использование объектов капитального строительства</u></p> <p>Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования земельного участка включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2</p>	<p>ОДС–1- Зона общественно-деловой деятельности</p>	3.1, 3.2, 3.3, 3.6, 3.8, 3.9, 3.9.1, 3.10, 3.10.1, 3.10.2
	<p>ОДС – 1.1 - Зона размещения объектов здравоохранения</p>	3.4, 3.4.1, 3.4.2
	<p>ОДС - 1.2 – Зона размещения объектов образования и просвещения</p>	3.5, 3.5.1, 3.5.2
	<p>ОДС - 1.3 – Зона размещения объектов религиозного назначения</p>	3.7
<p style="text-align: center;"><u>4.0</u> <u>Предпринимательство</u></p> <p>Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности</p>	<p>ОДС-2 – Зона предпринимательской деятельности</p>	4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.9.1, 4.10
<p>Зона коммунального обслуживания: КО</p>		

<p align="center">3.1 Коммунальное обслужи- вание</p> <p>Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода, канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц с предоставлением им коммунальных услуг)</p>	<p align="center">КО - Коммунальное обслуживание</p>	<p align="center">3.1</p>
<p align="center">Зона рекреационного назначения Р: Р-1, Р-2, Р-3, ЛФ</p>		
<p align="center">5.0 Отдых(рекреация)</p> <p>Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой; создание и уход за парками, городскими лесами, садами, скверами; прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 -5.5</p>	<p>Р-1 - Зона рекреационного назначения</p>	<p align="center">5.0, 5.2, 5.2.1, 5.3, 5.5</p>
	<p>Р-2 – Зона размещения спортивных объектов, спортивных баз и лагерей</p>	<p align="center">5.1</p>
	<p>Р-3 – Зона курортной и санаторной деятельности</p>	<p align="center">9.2, 9.2.1</p>
	<p>ЛФ – Зона лесного фонда (городских лесов)</p>	<p align="center">5.0</p>
<p align="center">Зона производственной деятельности, недропользования и складских объектов</p>		

П: П-3, П-4, П-5		
<p style="text-align: center;"><u>6.0</u> <u>Производственная деятельность</u></p> <p>Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом</p>	П-1 – Зона производственной деятельности I-IV класса опасности	6.1, 6.2, 6.2.1, 6.3, 6.3.1, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.7.1, 6.8, 6.10, 6.11
	П-2 – Зона складской деятельности I-IV класса опасности	6.9
Зона размещения транспортной инфраструктуры Т:		
Т-1, Т-2, Т-2.1, Т-2.2, Т-3, Т-4, Т-5		
<p style="text-align: center;"><u>7.0</u> <u>Транспорт</u></p> <p>Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5</p>	Т-1 – Зона размещения железнодорожного транспорта	7.1
	Т-2 – Зона размещения объектов автомобильного транспорта	7.2
	Т-2.1 – Зона размещения объектов автомобильного транспорта (с СЗЗ 50 м)	
	Т-2.2 – Зона объектов автомобильного транспорта (вне черты населенного пункта)	
	Т-3 – Зона размещения водного транспорта	7.3
	Т-4 – Зона размещения воздушного транспорта	7.4
	Т-5 – Зона размещения трубопроводного транспорта	7.5
Зоны особого (режимного) назначения ОЗ: ОЗ-1, ОЗ-2, ОЗ-3, ОЗ-4		

<p style="text-align: center;">8.0</p> <p><u>Обеспечение обороны и безопасности</u></p> <p>Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управления ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности</p>	<p>03-1 – Зона размещения объектов Вооруженных Сил Российской Федерации</p>	<p style="text-align: center;">8.0</p>
---	--	--

<p style="text-align: center;"><u>8.1</u> <u>Обеспечение вооруженных сил</u></p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно – территориальные образования</p>	<p>03-2 – Зона размещения объектов по обеспечению вооруженных сил</p>	<p style="text-align: center;">8.1</p>
<p style="text-align: center;"><u>8.2</u> <u>Охрана Государственной границы Российской Федерации</u></p> <p>Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации</p>	<p>03-3 – Зона охраны Государственной границы Российской Федерации</p>	<p style="text-align: center;">8.2</p>

<p align="center"><u>8.3</u> <u>Обеспечение внутреннего правопорядка</u></p> <p>Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий</p>	<p>ОЗ-4 – Зона размещения объектов по обеспечению внутреннего правопорядка</p>	<p align="center">8.3</p>
<p align="center"><u>8.4</u> <u>Обеспечение деятельности по исполнению наказаний</u></p> <p>Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)</p>	<p>ОЗ-5 – Зона размещения объектов по исполнению наказаний</p>	<p align="center">8.4</p>
<p align="center">Зоны особой охраны и использования природных территорий: ООП, ЛФ, ОКН</p>		
<p align="center"><u>9.0</u> <u>Деятельность по особой охране и изучению природы</u></p> <p>Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады)</p>	<p>ООП – Зона размещения особо охраняемой природной территории</p>	<p align="center">9.0</p>
<p align="center"><u>9.1</u> <u>Охрана природных территорий</u></p> <p>Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельно-</p>	<p>ЛФ - Зона размещения лесов государственного лесного фонда</p>	<p align="center">9.1</p>

<p>сти в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными</p>		
<p><u>9.3</u> <u>Историко-культурная деятельность</u> Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм</p>	<p>ОКН - Зона размещения объектов культурного наследия</p>	<p>9.3</p>
<p>Зона использования лесных территорий ЛТ: ЛТ-1, ЛТ-2, ЛТ-3, ЛТ-4 (включая использование лесов муниципальной собственности)</p>		
<p><u>10.0</u> <u>Использование лесов</u> Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1-10.4</p>	<p>ЛТ – 1 – Заготовка древесины</p>	<p>10.1</p>
	<p>ЛТ – 2 – Лесные плантации</p>	<p>10.2</p>
	<p>ЛТ - 3 – Заготовка лесных ресурсов</p>	<p>10.3</p>
	<p>ЛТ- 4 – Резервные леса</p>	<p>10.4</p>
<p>Зона использования водных объектов: ВО, ОВО, СПВО, ГС</p>		

<p align="center"><u>11.0</u> <u>Водные объекты</u></p> <p>Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты</p>	<p>ВО – Водные объекты</p>	<p align="center">11.0</p>
<p align="center"><u>11.1</u> <u>Общее пользование водными объектами</u></p> <p>Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор(изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)</p>	<p>ОВО – Зона общего пользования водными объектами</p>	<p align="center">11.1</p>
<p align="center"><u>11.2</u> <u>Специальное пользование водными объектами</u></p> <p>Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)</p>	<p>СПВО – Специальное пользование водными объектами</p>	<p align="center">11.2</p>
<p align="center"><u>11.3</u> <u>Гидротехнические сооружения</u></p> <p>Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропуск-</p>	<p>ГС – Зона размещения гидротехнических сооружений</p>	<p align="center">11.3</p>

ных сооружений, берегозащитных сооружений)		
Территории общего пользования: ТОП		
<p style="text-align: center;"><u>12.0</u> <u>Территории общего пользования</u></p> <p>Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства</p>	<p>ТОП – Территории общего пользования</p>	12.0
Зоны специального назначения СН: СН-1, СН-2		
<p style="text-align: center;"><u>12.1</u> <u>Ритуальная деятельность</u></p> <p>Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культурных сооружений</p>	<p>СН-1 – Ритуальная деятельность</p>	12.1
<p style="text-align: center;"><u>12.2</u> <u>Специальная деятельность</u></p> <p>Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки</p>	<p>СН-2 – Специальная деятельность</p>	12.2
Земли запаса		

<p style="text-align: center;">12.3 <u>Земли запаса</u> Отсутствие хозяйственной деятельности</p>	<p style="text-align: center;">33 – Земли запаса</p>	<p style="text-align: center;">12.3</p>
---	---	---

Статья 6.2. Состав факторов ограничений на использование территории

На территории населенных пунктов Тугулымского городского округа действуют следующие факторы ограничения и регулирования строительства, которые использованы в качестве зонообразующих при формировании плана правового зонирования:

- 1) По требованиям охраны объектов культурного наследия:
 - территория объекта культурного наследия;
 - охранный зона объекта культурного наследия;
 - зоны регулирования застройки и градостроительных изменений;
 - зона охраняемого ландшафта;
 - охранный зона культурного слоя.
- 2) По воздействию на строительство природных и техногенных факторов:
 - зона затопления паводком 1-ой обеспеченности;
 - зона подтопления грунтовыми водами;
 - овражные и прибрежно-склоновые (в т. ч. оползневые) территории;
 - заболоченные и заторфованные территории;
 - нарушенные территории.
- 3) По экологическим и санитарно-гигиеническим условиям:
 - санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы;
 - зоны негативных акустических воздействий;
 - зоны негативных воздействий электромагнитных полей;
 - санитарно-защитные полосы водоводов;
 - I пояс зоны санитарной охраны водозаборов;
 - II пояс зоны санитарной охраны водозаборов;
 - прибрежные защитные полосы водотоков и водоемов;
 - водоохранные зоны водотоков и водоемов;
 - особо охраняемые природные территории;
 - геохимическое загрязнение реликтового типа;
 - геохимическое загрязнение устойчивого типа;
 - геохимическое загрязнение прогрессирующего типа;
 - устойчивое распространение смога.

4) По требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций:

- охранная зона железной дороги;
- зона ограничений по условиям безопасности полетов воздушных судов;
- придорожная полоса автомобильных дорог вне застроенных территорий;
- охранная зона магистральных газопроводов;
- охранная зона воздушных линий электропередачи.

5) Локальные ограничения, создаваемые отдельными линейными, точечными и незначительными по площади объектами:

- зоны и сектора обзора видовых точек и площадок;
- охранная зона метеостанции;
- охранная зона коммуникаций (кроме указанных в п. 4.4 и п. 4.5).

Статья 6.3. Схема правового зонирования

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

2. Эта система в дальнейшем именуется Схемой правового зонирования.

Статья 6.4. Установление сервитутов

В зонах действия ограничений по требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций и других линейных и точечных объектов (не влекущих за собой изъятия земельных участков у их владельцев) устанавливаются публичные сервитуты.

ГЛАВА 7. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

Статья 7.1. Определение понятия «Градостроительный регламент»

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

4. Юридическая основа регламентов изложена в статье 36 Главы 4 Градостроительного Кодекса РФ.

Статья 7.2. Унифицированные регламенты

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

Статья 7.3. Зональные регламенты

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

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

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

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

3. Виды использования в целевом регламенте отнесены к идеальным условиям, когда территориальная зона свободна от любых видов ограничений. В реальных условиях каждая территориальная зона находится под воздействием одного или нескольких факторов, ограничивающих градостроительную деятельность (согласно ст.23, гл. 4 Земельного Кодекса).

4. Регламенты, связанные с этими факторами, составляют другую группу.

Статья 7.4. Ограничительные регламенты

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

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

1) использование разрешено при условии проведения комплекса мероприятий, нейтрализующих действие ограничений, либо выполнения ряда специальных требований;

2) использование запрещено безусловно.

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

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

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

Статья 7.5. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту

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

- 1) если виды их разрешенного использования (основные, условно разрешенные или вспомогательные) не соответствуют градостроительному регламенту;
- 2) если их предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры не соответствуют градостроительному регламенту.

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

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

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

5. Строительство новых объектов капитального строительства, прочно связанных с указанными в части первой настоящей статьи земельными участками, может осуществляться только в соответствии с установленными настоящими «Правилами» градостроительными регламентами.

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

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

8. 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.

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

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

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

Статья 7.6. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Общие положения

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами (далее – Положение) определяет порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Тугулымского городского округа и органы, обеспечивающие проведение процедуры изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

- 1) выбора иного вида разрешенного использования из перечней основных, вспомогательных и условно разрешенных видов использования;
- 2) предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.
3. Выбор иного вида разрешенного использования из перечней основных, вспомогательных и условно разрешенных видов использования может быть произведен в пределах списка видов разрешенного использования, установленного в одном перечне.
4. Перечни основных, вспомогательных и условно разрешенных видов использования устанавливаются градостроительными регламентами, утвержденными в составе правил землепользования и застройки Тугулымского городского округа.
5. Выбор иного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства из перечней основных и (или) вспомогательных видов разрешенного использования осуществляется правообладателями земельных участ-

ков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований в уведомительном порядке, установленном настоящим Положением.

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

7. Предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в заявительном порядке, установленном настоящим Положением, с проведением публичных слушаний.

8. Публичные слушания по вопросам изменения видов разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (далее – изменение вида разрешенного использования) проводятся в порядке, установленном Положением о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Тугулымского городского округа.

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

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

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

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

Форма уведомления утверждается решением главы Тугулымского городского округа.

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

Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства, имеющий намерение изменить основной и (или) вспомогательный вид разрешенного использования, заполняет форму уведомления и направляет ее в администрацию Тугулымского городского округа.

Органом, уполномоченным на прием уведомлений в администрации Тугулымского городского округа, является отдел жизнедеятельности и строительства администрации Тугулымского городского округа.

Уведомление, при приеме, подлежит проверке на соответствие заявленного в уведомлении основного и (или) вспомогательного вида разрешенного использования основным и (или) вспомогательным видам разрешенного использования, установлен-

ным градостроительным регламентом в территориальной зоне, в пределах которой расположен земельный участок и объект капитального строительства.

После проверки уведомление подлежит регистрации.

Проверка и регистрация осуществляется отдел жизнедеятельности и строительства в день поступления уведомления.

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

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

Процедура внесения изменений включает в себя:

1) подготовку проекта нормативного правового акта о внесении изменения в нормативный правовой акт, установивший ныне действующий основной и (или) вспомогательный вид разрешенного использования для такого земельного участка и объекта капитального строительства и представление его главе Тугулымского городского округа.

2) принятие главой Тугулымского городского округа нормативного правового акта, указанного в подпункте 1 настоящего пункта;

В случае, рассматриваемом в настоящей статье, отказ главы Тугулымского городского округа в принятии нормативного правового акта не допускается.

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

один – для правообладателя;

второй – для представления в органы кадастра объектов недвижимости;

Уведомление подлежит хранению в жизнедеятельности и строительства.

Порядок выбора иного вида разрешенного использования из перечней условно разрешенных видов использования

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

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

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

3) принятие решения об изменении условно разрешенного вида использования;

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

Форма заявления утверждается решением главы Тугулымского городского округа.

Прием и регистрация заявления об изменении условно разрешенного вида использования

Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства, имеющий намерение изменить условно разрешенный вид использования, заполняет форму заявления и направляет ее в администрацию Тугулымского городского округа.

Органом, уполномоченным на прием заявлений в администрации Тугулымского городского округа, является отдел жизнедеятельности и строительства.

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

После проверки заявление подлежит регистрации.

Проверка и регистрация осуществляется отделом жизнедеятельности и строительства в день поступления заявления.

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

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

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

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

Выводы заключения должны содержать одно из следующих положений:

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

По земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распростра-

няется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, выводы должны содержать одно из следующих дополнительных положений:

1) о соответствии заявленного условно разрешенного вида использования требованиям федерального законодательства;

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

Принятие решения об изменении условно разрешенного вида использования

По результатам подготовки заключения, содержащего выводы, указанные в настоящем Положении, отдел жизнедеятельности и строительства подготавливает проект нормативного правового акта о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

По результатам подготовки заключения, содержащего выводы, указанные в настоящем Положении, отдел жизнедеятельности и строительства подготавливает проект нормативного правового акта об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

Подготовленный проект нормативного правового акта направляется главе Тугулымского городского округа вместе с заключением и заявлением.

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

Принятие нормативных правовых актов, указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи, осуществляется главой Тугулымского городского округа в срок не более 7-ми дней с даты их представления главе Тугулымского городского округа.

Передача правообладателю решения об изменении условно разрешенного вида использования

Органом, уполномоченным на передачу правообладателю решения об изменении условно разрешенного вида использования, является отдел жизнедеятельности и строительства.

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

1) один – для правообладателя;

2) второй – для представления в органы кадастра объектов недвижимости.

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

Заявление подлежит хранению в отделе жизнедеятельности и строительства.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

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

- 1) прием и регистрация заявления об изменении перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования (далее – заявление);
- 2) проведение публичных слушаний и подготовка заключения об изменении перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования;
- 3) принятие решения об изменении перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования;
- 4) передача правообладателю решения об изменении перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования.

Форма заявления утверждается решением главы Тугулымского городского округа.

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

Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства, имеющий намерение изменить перечни основных(вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования, заполняет форму заявления и направляет ее в администрацию Тугулымского городского округа.

Органом, уполномоченным на прием заявлений в администрации Тугулымского городского округа, является Комиссия по проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки при администрации Тугулымского городского округа.

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

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

В целях подготовки и проведения публичных слушаний Комиссия по проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки при администрации Тугулымского городского округа направляет заявление в отдел жизнедеятельности и строительства.

Отдел жизнедеятельности и строительства в срок не более 7-ми дней с даты получения заявления подготавливает заключение об изменении перечня основ-

ных(вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования (далее – заключение).

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

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

Выводы заключения должны содержать одно из следующих положений:

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

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

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

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

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

Заключение отдел жизнедеятельности и строительства направляет в Комиссию по проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки при администрации Тугулымского городского округа.

По результатам проведения публичных слушаний, с учетом заключения отдела архитектуры и градостроительства, Комиссия по проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки при администрации Тугулымского городского округа осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на изменение перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Тугулымского городского округа вместе с заявлением, протоколом публичных слушаний, заключением о результатах публичных слушаний, заключением отдела архитектуры и градостроительства.

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

Глава Тугулымского городского округа в течение 3-х дней со дня поступления рекомендаций, указанных в настоящем Положении, и документов вместе с ним поступивших, принимает одно из следующих решений:

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

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

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

Органом, уполномоченным на передачу правообладателю решения, указанного в настоящем Положении, является отдел жизнедеятельности и строительства.

Нормативный правовой акт о предоставлении разрешения на изменение перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования передается направившему в Комиссия по проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки при администрации Тугулымского городского округа заявление правообладателю земельного участка и объекта капитального строительства в двух экземплярах:

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

Нормативный правовой акт об отказе в предоставлении разрешения на изменение перечня основных(вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования передается направившему в Комиссия по проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки при администрации Тугулымского городского округа заявление правообладателю земельного участка и объекта капитального строительства в одном экземпляре.

Заявление подлежит хранению в отделе отдел жизнедеятельности и строительства.

Статья 7.7. Порядок представления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

разрешенный вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке (далее – Комиссия).

2. В течение трех дней со дня поступления в Комиссию заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования копия такого заявления направляется Архитектору района, для подготовки заключения о соответствии предполагаемого вида использования земельного участка или объекта капитального строительства техническим регламентам, требованиям законодательства и нормативным правовым актам в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в месячный срок со дня получения копии заявления от Комиссии и направляется в Комиссию.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном градостроительным законодательством и решением Думы Тугулымского городского округа.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия с учетом заключения Архитектора района, 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 Тугулымского городского округа.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава Тугулымского городского округа 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.

6. 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.

7. 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.

ГЛАВА 8. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В «ПРАВИЛА». ОТСТУПЛЕНИЯ ОТ «ПРАВИЛ»

Статья 8.1. Основания и виды изменений и дополнений

7. Изменения и дополнения к «Правилам» могут касаться территориального зонирования, видов использования земельных участков, регламентов ограничений на их использование, параметров строительной деятельности и отдельных формулировок регламентов.

8. Все многообразие видов изменений может быть сведено к двум группам:

- 1) не требующие проведения публичных слушаний и рассмотрения в Думе Тугулымского городского округа. Они вносятся по решению Главы городского округа путем принятия специального постановления;
- 2) подлежащих при надлежащем обосновании специальному согласованию на публичных слушаниях и с учетом результатов этих слушаний – утверждению Думой городского округа.

9. К первой группе относятся изменения, не затрагивающие имущественные интересы и иные законные права отдельных граждан и юридических лиц, не влекущие за собой нарушений государственных или муниципальных (уставных) нормативных и правовых требований. В их число входят:

- 1) изменения в территориальном зонировании, вызванные разработкой и утверждением в установленном порядке градостроительной документации в части территории населенного пункта, корректурой генерального плана населенного пункта, проекта границы населенного пункта, проекта зон охраны объектов культурного наследия;
- 2) изменение или дополнение списков разрешенных видов использования территории, обусловленное изменением государственных нормативов и правил;
- 3) изменения в списках параметров разрешенных строительных и градостроительных изменений, обусловленные введением новых государственных нормативов и правил или утверждением в установленном порядке проектов планировки, межевания и застройки.

10. Ко второй группе изменений в «Правила» относят:

- 1) изменения, затрагивающие интересы отдельных граждан, но в конечном итоге направленные на оздоровление среды, улучшение обслуживания населения путем проведения мероприятий, не предусмотренных генеральным планом;
- 2) изменения, обусловленные стремлением повысить эффективность функционального использования территории или безопасность проживания в ее пределах.

Статья 8.2. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Основаниями для рассмотрения Главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

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

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

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

В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации возможность размещения на территориях поселения, городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе поселения, главе городского округа требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов(часть 3.1 введена Федеральным законом от 03.07.2016 N 373-ФЗ).

В случае, предусмотренном частью 3.1 настоящей статьи, глава поселения, глава городского округа обеспечивают внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 3.1

настоящей статьи требования (часть 3.2 введена Федеральным законом от 03.07.2016 N 373-ФЗ).

В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случае, предусмотренном частью 3.1 настоящей статьи, проведение публичных слушаний не требуется (часть 3.3 введена Федеральным законом от 03.07.2016 N 373-ФЗ)

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 местной администрации.

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

Статья 8.3. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки на территории Тугулымского городского округа

Иные вопросы землепользования и застройки на территории Тугулымского городского округа регулируются в рамках полномочий, отведенных в соответствии с действующим законодательством Думой Тугулымского городского округа, администрации Тугулымского городского округа.