Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА

Преамбула

Правила землепользования и застройки Добрянского городского поселения (далее - Правила) являются муниципальным нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Пермского края, Уставом МО «Добрянское городское поселение», генеральным планом Добрянского городского поселения, иными муниципальными правовыми актами Добрянского городского поселения, определяющими основные направления социально-экономического и градостроительного развития Добрянского городского поселения.

Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности объектов капитального строительства, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

Настоящие Правила обязательны для государственных органов, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории Добрянского городского поселения.

 Правила состоят из трех частей:

часть I - "Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила";

часть II - "Карта градостроительного зонирования Добрянского городского поселения. Карта зон с особыми условиями использования территорий Добрянского городского поселения»;

часть III - "Градостроительные регламенты".

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Термины и определения.

Арендаторы земельного участка - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначается для общего пользования;

 благоустройство - деятельность, направленная на повышение физической и эстетической комфортности городской среды средствами инженерной подготовки, оборудования и озеленения территории;

жилые дома блокированной застройки - жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеют общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположены на отдельном земельном участке и имеют выход на территорию общего пользования;

жилое строение - здание, возводимое на садовом, дачном земельном участке для временного проживания без права регистрации;

водоохранная зона - территория, которая примыкает к береговой линии 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 здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения;

гаражи (гаражи боксового типа) - здания, предназначенные для длительного хранения, парковки, технического обслуживания автомобилей;

стоянки - открытые площадки, предназначенные для парковки легковых автомобилей посетителей жилых зон;

градостроительное зонирование - зонирование территории Добрянского городского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ - в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка и иную информацию, предусмотренную статьей 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

градостроительные регламенты - 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;

территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

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

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

индивидуальный жилой дом (жилой дом усадебного типа) - отдельно стоящее здание, предназначенное для круглогодичного проживания одной семьи или группы людей, ведущих в границах домовладения общее хозяйство, и расположенное на земельном участке, с которым оно неразрывно связано;

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 города;

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);

квартал (микрорайон) - основной планировочный элемент застройки в границах красных линий или других границ, размер территории которого, как правило, от 5 до 60 га. В квартале (микрорайоне) могут выделяться земельные участки жилой застройки для отдельных домов (домовладений) или групп жилых домов в соответствии с планом межевания территории;

коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

линии градостроительного регулирования - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

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

многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

нестационарный торговый объект - торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанные прочно с земельным участком вне зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение;

обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено;

отклонения от Правил - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения;

правообладатели земельных участков - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков;

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, на территории которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

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

публичный сервитут - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

проезд внутриквартальный - часть территории квартала, являющаяся территорией общего пользования и используемая как элемент внутриквартальной коммуникационной системы, связанной в свою очередь с улично-дорожной сетью;

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Пермского края;

разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства - использование земельного участка и объекта капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на их использование, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

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

реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

технические регламенты - документы, принятые международным договором Российской Федерации, ратифицированным в установленном порядке, а также документы (акты), принятые федеральным законом, указом Президента Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации и устанавливающие обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

улично-дорожная сеть - система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования;

элементы планировочной структуры территории - кварталы, микрорайоны, планировочно обособленные части кварталов, микрорайонов, линейные объекты, расположенные вне территории кварталов (микрорайонов).

Если термин не определен в Правилах, но определен законодательством, техническими регламентами, то он будет иметь значение, прописанное в этих документах.

Статья 2. Основания введения и назначение Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в Добрянском городском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах Добрянского городского поселения на территориальные зоны, с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон; для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам; для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

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

создание условий для устойчивого развития территории Добрянского городского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

создание условий для планировки территории города;

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

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

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

проведению градостроительного зонирования территории Добрянского городского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

внесению изменений в настоящие Правила.

4. Правила разработаны с учетом положений генерального плана Добрянского городского поселения и не должны ему противоречить.

В случае внесения изменений в генеральный план Добрянского городского поселения соответствующие изменения должны быть внесены в настоящие Правила.

Документация по планировке территории разрабатывается на основании генерального плана Добрянского городского поселения.

5. Настоящие Правила применяются наряду с:

техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными законодательством, в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

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

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план Добрянского городского поселения, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

в границах территорий общего пользования;

занятые линейными объектами;

предоставленные для добычи полезных ископаемых;

2. На двух видах карт в [части II](#Par517) настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны - на карте градостроительного зонирования территории;

2) зоны с особыми условиями использования территорий - на карте зон с особыми условиями использования территории Добрянского городского поселения.

3. Территориальные зоны установлены с учетом:

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом Добрянского городского поселения;

3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

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

4. Границы территориальных зон установлены по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

5. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

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

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

7. К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон с особыми условиями использования территории, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в [статьях 36](#Par1537)-[40](#Par1635) настоящих Правил.

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

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

*условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства*, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого в том числе, с применением процедур публичных слушаний;

*вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Порядок действий по реализации права выбора основного вида *разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства,* устанавливается нормативными правовыми актами Российской Федерации и Пермского края, статьей 27 Правил, муниципальными нормативными правовыми актами Добрянского городского поселения.

При намерении выбора условно разрешенного вида использования, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства проходят процедуру получения разрешения на условно разрешенный вид использования, установленную федеральным законодательством и настоящими Правилами.

10. Градостроительные регламенты в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства могут включать:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

5) иные показатели.

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

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования в пределах отдельных земельных участков (электроснабжения, теплоснабженияя, водоснабжения, водоотведения, газообеспечения, телефонизации и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в соответствии с настоящими Правилами.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех граждан и юридических лиц, а также должностных лиц.

2. Администрация Добрянского городского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

опубликования Правил в порядке, предусмотренном Уставом Добрянского городского поселения для опубликования нормативно-правовых актов;

размещения Правил на официальном сайте Добрянского городского поселения в сети Интернет;

создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации Добрянского городского поселения.

Глава 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие Правил, нормативные правовые акты Добрянского городского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей Правилам.

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

3. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими Правилам и используются в соответствии статьи 6 Правил, в случаях, когда:

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

2) имеют вид, виды разрешенного использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах, территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно настоящим Правилам;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

Статья 6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства, указанное в [части 3 статьи 5](#Par202) настоящих Правил, а также ставшее не соответствующим после внесения изменений в настоящие Правила, может существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляет не соответствующее одновременно и настоящим Правилам, и обязательным нормативам, стандартам разрешенное использование, существование и использование которого опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры). Применительно к этим случаям в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения не соответствующего настоящим Правилам вида (видов) разрешенного использования осуществляются путем изменения видов их разрешенного использования, интенсивности их использования, строительных параметров и производятся только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в [пунктах 1](#Par203), [2 части 3 статьи 5](#Par204) настоящих Правил. Также не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности: экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

Указанные в [пункте 3 части 3 статьи 5](#Par205) настоящих Правил земельные участки и объекты капитального строительства, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами, и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам капитального строительства, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Несоответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не может быть изменен на иной не соответствующий настоящим Правилам вид разрешенного использования.

Глава 3. ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ, УПОЛНОМОЧЕННЫЕ РЕГУЛИРОВАТЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКУ

Статья 7. Комиссия по вопросам землепользования и застройки Добрянского городского поселения

1. Комиссия по землепользованию и застройке Добрянского городского поселения (далее - Комиссия) - постоянно действующий коллегиальный орган по решению вопросов землепользования и застройки.

2. К полномочиям Комиссии относятся:

1) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила;

2) проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в случаях, установленных настоящими Правилами;

3) иные полномочия по вопросам землепользования и застройки, предусмотренные муниципальными правовыми актами Добрянского городского поселения.

3. Состав Комиссии и положение о ней утверждаются постановлением главы Добрянского городского поселения.

Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки

 1. К полномочиям представительного органа МО «Добрянское городское поселение» - Думы Добрянского городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

 утверждение генерального плана поселения (населенного пункта);

 утверждение изменений генерального плана поселения (населенного пункта);

 утверждение Правил землепользования и застройки поселения (населенного пункта);

 утверждение внесения изменений в Правила землепользования и застройки Добрянского городского поселения;

 принятие решения о резервировании и изъятии земельных участков для муниципальных нужд.

2. К полномочиям главы Добрянского городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

принятие решения о разработке, внесении изменений в генеральный план поселения;

принятие решения о разработке, внесении изменений в Правила землепользования и застройки поселения;

принятие решения о создании комиссии по землепользованию и застройке;

принятие решения о разработке и утверждении документации по планировке территории;

утверждение градостроительного плана земельного участка;

принятие решения о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;

 принятие решения о проведении публичных слушаний;

 принятие решения о развитии застроенных территорий и о проведении аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий;

 принятие решения о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельных участков;

принятие решения о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

осуществляет иные полномочия в соответствии с действующим законодательством;

выдает или назначает уполномоченное лицо по выдаче разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства.

3. Иные органы администрации Добрянского городского поселения обеспечивают подготовку документов, осуществляют функции регулирования землепользования и застройки в соответствии с положениями об этих органах.

Глава 4. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 9. Назначение и виды документации по планировке территории.

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий, в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством Российской Федерации.

3. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

4. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков в составе, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

Статья 10. Подготовка документации по планировке территории на основании решения администрации Добрянского городского поселения.

1. Подготовка документации по планировке территории Добрянского городского поселения осуществляется на основании генерального плана, настоящих Правил, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе администрации Добрянского городского поселения, а также на основании предложений и заявлений физических и юридических лиц.

3. Основанием для разработки документации по планировке территории являются:

решение о подготовке документации по планировке территории, принимаемое главой Добрянского городского поселения;

заказ на подготовку документации по планировке территории;

задание на разработку документации по планировке территории.

Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Заказчиком документации по планировке территории является администрация Добрянского городского поселения, либо физическое и юридическое лицо, на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается главой администрации Добрянского городского поселения.

4. Территории, по отношению к которой могут разрабатываться проекты планировки, определяются заданием на разработку проектов планировки и могут быть определены как:

территория населенного пункта;

территория планировочного района либо другого крупного планировочного элемента;

территория микрорайона;

территория квартала;

иные территории.

5. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой Добрянского городского поселения по инициативе органа местного самоуправления, либо на основании предложений физических или юридических лиц и должно содержать следующую информацию:

границы территории, в отношении которой принято решение о подготовке документации по планировке;

виды разрабатываемой документации по планировке территории;

сроки подготовки документации;

порядок предоставления предложений физических и юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории;

 срок предоставления замечаний и предложений физических и юридических лиц по разрабатываемой документации по планировке территории.

6. Указанное в части 5 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации Добрянского городского поселения.

7. Решения о разработке видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются главой Добрянского городского поселения. Состав и содержание документации по планировке территории устанавливается в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также с учетом особенностей, установленных статьей 11 Правил.

8. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, на основании решения главы Добрянского городского поселения до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном статьей 16 Правил.

9. В случае, если документация по планировке территории разрабатывалась на средства заинтересованного физического или юридического лица, на утверждение главы Добрянского городского поселения передаются три экземпляра документации по планировке на бумажном носителе и один в электронном виде. После утверждения, один экземпляр на бумажном носителе возвращается лицу, за чей счет проводилась разработка документации по планировке, второй вместе с электронным вариантом передается в архив органа местного самоуправления, третий - направляется в орган местного самоуправления муниципального района, уполномоченного на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

10. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой Добрянского городского поселения, представительный орган Добрянского городского поселения вправе вносить изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

11. При обращении физического или юридического лица с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка орган местного самоуправления в установленный законодательством срок осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение главой Добрянского городского поселения.

Статья 11. Особенности разработки документации по планировке территории.

1. Проекты планировки разрабатываются на территории, в составе которых выделены следующие виды функциональных зон:

жилые зоны;

общественно - деловые зоны;

производственные зоны;

зоны транспортной инфраструктуры;

зоны инженерной инфраструктуры;

рекреационные зоны;

зоны специального назначения;

иные функциональные зоны.

2. Состав проекта планировки может корректироваться в зависимости от вида функциональной зоны в задании на проектирование.

2.1. При разработке проектов планировки территорий жилых зон, предназначенных для строительства, обязательна разработка проектов межевания.

 Проект планировки жилых территорий может устанавливать границы кварталов или градостроительных комплексов без размещения конкретных объектов капитального строительства в пределах выделенных планировочных элементов в случае, если планируется предоставлять эти территории для комплексного освоения. В этих случаях устанавливаются красные линии планировочных кварталов, определяются границы укрупнённых земельных участков.

После разработки проекта планировки может осуществляться разработка проектов межевания на территории кварталов или градостроительных комплексов, формируются более мелкие земельные участки, готовятся соответствующие градостроительные планы.

В составе проектов планировки территорий жилых зон, подлежащих застройке либо реконструкции, может разрабатываться архитектурно-планировочное предложение, включающее эскизные варианты по застройке жилых зон.

2.2. При разработке проектов планировки производственных зон обязательным является установление красных линий планировочных элементов, определение характеристик объектов общественно-делового назначения в границах соответствующих элементов планировочной структуры, определение разрешенных видов (по отраслевому признаку) производственных объектов и их характеристики в соответствии соСП18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80\*» Архитектурно- планировочное решение развития производственной зоны не разрабатывается, но при необходимости требование о его разработке может быть установлено заданием на проектирование.

В составе проектов планировки производственных зон, подлежащих застройке, должны разрабатываться проекты межевания и могут разрабатываться градостроительные планы на укрупнённые земельные участки, деление которых может осуществляться после уточнения назначения территории и разработки проектной документации с учётом технологических и технических требований.

2.3. Проекты планировки общественно-деловых зон, в составе материалов по обоснованию должны содержать вариантные предложения по архитектурно-планировочному решению и пространственной организации территории.

2.4. При подготовке документации по планировке территории объектов транспортной и инженерной инфраструктуры осуществляется разработка проекта планировки и проекта межевания территории, определяется индивидуальный состав и содержание материалов проекта планировки.

2.5. Проекты планировки рекреационных зон должны содержать предложения по благоустройству, озеленению и архитектурно-планировочному решению.

2.6. При разработке проектов планировки по отношению к реконструируемым территориям необходимо учитывать интересы собственников объектов недвижимости, расположенных в пределах проектируемой территории. В случае если на проектируемой территории расположены объекты, отнесенные к памятникам истории и культуры, проект планировки должен разрабатываться с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия.

2.7. Для целей выборочного строительства отдельных объектов (уплотнение существующей застройки, регенерация частной индивидуальной застройки) проект планировки должен содержать анализ существующей ситуации, определение предельных параметров строительства и реконструкции, установление красных линий, линий регулирования застройки, границ технических зон инженерных сооружений и коммуникаций. В составе такого проекта планировки должны быть сформированы проекты застроенных земельных участков, выявлены дополнительные земельные участки, подлежащие застройке, определены разрешенные виды использования земельных участков и параметры их строительного освоения.

3. При определении состава проектов планировки и технологий их разработки должна учитываться обеспеченность территории градостроительной документацией и её состояние.

 4. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

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

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

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

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

1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

6) границы территорий объектов культурного наследия;

7) границы зон с особыми условиями использования территорий;

8) границы зон действия публичных сервитутов.

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

10. Для сложившихся и вновь формируемых объектов недвижимости, находящихся в собственности нескольких организаций и/или физических лиц, выделяется единый земельный участок, размер и границы которого устанавливаются в соответствии с основным функциональным назначением объекта.

11. При разработке проекта межевания территории уточняются публичные сервитуты, в соответствии с которыми землепользователи обязаны обеспечить безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры); возможность размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей, определенных действующим законодательством.

Статья 12. Градостроительные планы земельных участков.

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, в случаях, если земельный участок сформирован (проведен государственный кадастровый учет), и имеется намерение осуществить реконструкцию существующих объектов капитального строительства, либо осуществить новое строительство, а также, если к территории расположения земельного участка установлены градостроительные регламенты, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам.

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

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

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

4. В состав градостроительного плана земельного участка включается информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

5. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Лицо, заинтересованное в получении градостроительного плана земельного участка, вправе осуществлять подготовку градостроительного плана земельного участка и направлять его в администрацию Добрянского городского поселения для проверки и дальнейшего утверждения главой Добрянского городского поселения.

 6. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием:

для разработки проектной документации (за исключением линейных объектов);

для выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Глава 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

Статья 13. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности

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

1) подготовки к утверждению проекта Генерального плана Добрянского городского поселения, внесения изменений в Генеральный план Добрянского городского поселения;

2) подготовки к утверждению проекта Правил, внесения изменений в Правила;

3) подготовки к утверждению проекта документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории:

а) проектов планировки территории;

в) проектов межевания территории;

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

5) заявлений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства;

6) проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Добрянское городское поселение», настоящими Правилами.

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

6. Предметом публичных слушаний являются вопросы соответствия подготовленных проектов документов, заявлений, требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке. Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

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

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

9. Выявление мнений участников публичных слушаний путем голосования не влечет обязанности органа, принимающего решения с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

10. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с соблюдением всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися.

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

1**)** *не менее двух и не более четырех месяцев* со дня опубликования проекта Правил или проекта о внесении изменений в Правила. В случае подготовки проекта о внесении изменений в Правила применительно к части территории поселения или городского округа публичные слушания по проекту проводятся с участием правообладателей земельных участков и(или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории Добрянского городского поселения.

2**)** *не менее одного месяца и не более трех месяцев* с момента опубликования решения о назначении публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний (в том числе размещения на официальном сайте Добрянского городского поселения в сети Интернет (в случаях обсуждения проектов планировки и проектов межевания территории);

3) *не более одного месяца со дня оповещения*о времени и месте их проведения до дня размещения заключения о результатах публичных слушаний на официальном сайте Добрянского городского поселения в сети Интернет (в случаях обсуждения заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства).

12. Мероприятия в рамках публичных слушаний с участием жителей и заинтересованных лиц не проводятся в нерабочие праздничные дни и выходные дни.

13. В месте проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и требованиями статей 15-18 настоящих Правил.

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

Статья 14. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает глава Добрянского городского поселения.

2. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать информацию о:

а) теме публичных слушаний;

б) сроках проведения публичных слушаний;

в) дате, времени и месте проведения публичных слушаний;

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

д) органе, уполномоченном в соответствии с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний.

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

Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте Добрянского городского поселения в сети Интернет.

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

1) предмете публичных слушаний;

2) продолжительности обсуждения, которое не может превышать 1,5 часа в день;

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

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

5. С учетом положений протокола, Комиссия подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

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

Заключения Комиссии о результатах публичных слушаний по обсуждению заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства содержат рекомендации о принятии решения главе Добрянского городского поселения.

Статья 15. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Пермского края, орган местного самоуправления в Пермском крае, заинтересованные физические и юридические лица, подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

2.Расходы физических и юридических лиц, понесенные на подготовку предложений о внесении изменений в настоящие Правила, не подлежат компенсации.

3. Комиссия, на основании предложений физических и юридических лиц обеспечивает регулярную подготовку сводных проектов изменений настоящих Правил (совокупность материалов и документов для внесения изменений в Правила и проведения публичных слушаний). Периодичность подготовки сводных проектов не может быть реже одного раза в год.

Сводный проект предложений включает рекомендации Главе Добрянского городского поселения о внесении изменений в настоящие Правила, в том числе подтверждающее соответствие такого проекта требованиям технических регламентов, генеральному плану Добрянского городского поселения, схемам территориального планирования Пермского края, схемам территориального планирования Российской Федерации.

4. Комиссия обеспечивает подготовку сводного заключения на сводный проект предложений. Комиссия вправе принять решение о направлении такого проекта для подготовки заключений в территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю, орган исполнительной власти Пермского края, уполномоченный в области градостроительной деятельности, орган исполнительной власти Пермского края, уполномоченный осуществлять государственный контроль в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, и другие органы государственной власти.

Предметом подготовки заключений указанными органами является проверка сводного проекта предложений на соответствие требованиям законодательства.

Заключения представляются в Комиссию не позднее тридцати дней со дня получения проекта предложений.

Непоступление в установленный срок в Комиссию заключения на сводный проект предложений от соответствующего органа не может являться препятствием для подготовки Комиссией сводного заключения.

5.Сводное заключение на сводный проект предложений вместе с иными документами для назначения публичных слушаний, направляется Комиссией главе Добрянского городского поселения.

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

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

1) опубликованный проект решения о внесении изменений в настоящие Правила;

2) комплект материалов проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила и необходимые обоснования к такому проекту:

а) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям технических регламентов, Градостроительному кодексу Российской Федерации, законодательству Российской Федерации.

8. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия в течение 15 дней обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, а после утверждения проекта - опубликование и размещение на официальном сайте Добрянского городского поселения в сети Интернет.

9. В случае, когда проект о внесении изменений в настоящие Правила подготовлен по инициативе органа местного самоуправления, орган, уполномоченный в области архитектуры, по решению Комиссии обеспечивает доработку проекта о внесении изменений в настоящие Правила (в случае, если по результатам публичных слушаний, принято решение Комиссии о доработке проекта).

10.В случае, если проект предложений о внесении изменений в настоящие Правила подготовлен по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, Комиссия может предложить указанным лицам внести изменения в проект предложений (если по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость).

11.Комиссия направляет главе Добрянского городского поселения комплект документов:

положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к направлению указанного проекта в Думу Добрянского городского поселения, либо отрицательное заключение с указанием причин невозможности представления проекта к утверждению с приложением:

протокола публичных слушаний;

заключения Комиссии;

проекта решения Думы Добрянского городского поселения о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающих материалов к нему.

12. Глава Добрянского городского поселения с учетом представленных ему документов, определенных [частью 11](#Par113) настоящей статьи, в течение десяти дней принимает одно из следующих решений:

1) о направлении проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила в Думу Добрянского городского поселения;

2) об отклонении проекта решения Думы Добрянского городского поселения о внесении изменений в настоящие Правила с направлением его на доработку и с указанием повторной даты представления.

13. В случае принятия решения, указанного в [пункте 1 части 12](#Par127) настоящей статьи, глава администрации Добрянского городского поселения направляет в Думу Добрянского городского поселения:

1) сопроводительное письмо о соответствии такого проекта всем установленным требованиям, включая требования технических регламентов и Градостроительному кодексу Российской Федерации;

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

- протокола публичных слушаний;

- заключения о результатах публичных слушаний.

3) проект о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему;

4) проект решения Думы Добрянского городского поселения об утверждении внесенных в Правила изменений.

14. Дума Добрянского городского поселения по результатам рассмотрения документов, представленных главой Добрянского городского поселения, может принять одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в настоящие Правила;

2) направить проект о внесении изменений в Правила главе Добрянского городского поселения на доработку.

15. Утвержденные изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Добрянского городского поселения в сети Интернет.

Статья 16. Особенности проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по проекту документации по планировке территории, могут быть: орган местного самоуправления Добрянского городского поселения, заинтересованные физические и юридические лица, подготовившие проект документации по планировке территории либо проект о внесении изменений в утвержденную в установленном порядке документацию по планировке территории (далее - подготовка проекта документации по планировке территории).

2. Комиссия обеспечивает:

1) подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;

2) проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям технических регламентов и Градостроительному кодексу Российской Федерации перед представлением такой документации на публичные слушания;

3) подготовку экспозиционных материалов, представляемых на публичные слушания.

3. Участниками публичных слушаний по проекту документации по планировке территории являются:

1) граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта документации по планировке территории;

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

3) лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией документации по планировке соответствующей территории.

4. Применительно к документации по планировке территории, Комиссия проводит проверку на предметсоответствия подготовленного проекта всем требованиям и документам, утвержденным в установленном порядке, а именно:

- Генеральному плану Добрянского городского поселения;

- настоящим Правилам;

- нормативам градостроительного проектирования;

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

1) подтверждение соответствия проекта планировки территории Генеральному плану Добрянского городского поселения;

2) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованиям технических регламентов и Градостроительному кодексу Российской Федерации;

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

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

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

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

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

8) предлагаемых границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц;

При обсуждении проектов планировки без проектов межевания в составе проектов планировки предметом публичных слушаний являются [вопросы 1](#Par205), [2](#Par206), [3](#Par207), [5](#Par209), [6](#Par210), установленные в настоящей части.

При обсуждении проектов межевания территории, подготовленных в виде отдельного документа, предметом публичных слушаний являются [вопросы 1](#Par205), [2](#Par206), [3](#Par207), [4](#Par208), [7](#Par211), [8](#Par212), установленные в настоящей части.

10. После проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории, Комиссия в течение 15 дней обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте Добрянского городского поселения в сети Интернет, подготавливает комплект документов и направляет его главе Добрянского городского поселения (в случаях, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений в проект документации по планировке территории, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения в документацию по планировке территории).

Указанный комплект документов содержит:

1. протокол публичных слушаний;

2)комплект документации по планировке территории с обосновывающими материалами к ней.

11. Глава Добрянского городского поселения, с учетом представленных ему документов, определенных [частью 10](#Par216) настоящей статьи, принимает одно из двух решений:

1) об утверждении документации по планировке территории;

2) об отклонении документации по планировке территории.

12. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Добрянского городского поселения в сети Интернет.

Статья 17. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства

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

2. Право, определенное [частью 1](#Par303) настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяют свое действие настоящие Правила;

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

3. Комиссия:

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

2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частями 1, 5 настоящей статьи;

3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям.

4. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства могут быть:

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

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

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

5. Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства обеспечивается возможность ознакомления с заявлением заинтересованного лица с обосновывающими материалами, представленными в соответствии с требованиями, определенными [частями 7](#Par323)-[12](#Par338) настоящей статьи.

6. В заявлении и прилагаемых к заявлению материалах должна быть обоснована целесообразность намерений и доказано, что при выполнении определенных условий, которые должны быть изложены в заявлении, не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами, Градостроительным Кодексом Российской Федерации и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

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

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

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

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый паспорт (при их наличии;

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

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

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

Обосновывающие материалы включают:

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

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

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

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

12. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

Статья 18. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

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

2. Право, определенное [частью 1](#Par365) настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда:

1) применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;

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

4. Комиссия:

1) рассматривает заявления;

2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 1 настоящей статьи;

3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям.

5. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства могут быть:

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

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

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

6. Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства обеспечивается возможность ознакомления с заявлением правообладателя земельного участка с обосновывающими материалами, представленным в соответствии с требованиями, определенными [частями 7](#Par381)-[12](#Par391) настоящей статьи.

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

1) в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление (выполняются обязательные условия, определенные частью 1 настоящей статьи) ;

2) в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов и Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

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

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

10. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают сведения, указанные в [части 10 статьи](#Par326) 17 настоящих Правил.

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

1) обоснование наличия предусмотренного частью 1 настоящей статьи  права у заявителя обратиться с заявлением;

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

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

13. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия направляет главе Добрянского городского поселения документы и материалы, указанные в [части 11 настоящей статьи.](#Par349)

16. Глава Добрянского городского поселения с учетом представленных ему документов в течение семи дней принимает решение о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

18. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Добрянского городского поселения в сети Интернет.

Глава 6. СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и объекты капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам капитального строительства, которые в соответствии с законодательством являются памятниками истории и культуры, регулируются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Статья 19. Право на осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства и основание для его реализации

1. Правом на осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Добрянского городского поселения обладают правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории Добрянского городского поселения осуществляются в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны расположения существующего земельного участка, установленным настоящими Правилами, при условии соблюдения технических регламентов.

Статья 20. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Пермского края, настоящими Правилами.

Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

 градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

техническими регламентами;

результатами инженерных изысканий;

техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

3. Технические условия, необходимые для разработки проектной документации, предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, в порядке, предусмотренном действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

4. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

Статья 21. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство выдается в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов и настоящими Правилами.

2. Разрешение на строительство выдается администрацией Добрянского городского поселения. Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным или краевым органом исполнительной власти.

3. Застройщик направляет в администрацию Добрянского городского поселения заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются документы, предусмотренные ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также административными регламентами Добрянского городского поселения.

4. Орган местного самоуправления Добрянского городского поселения в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

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

проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям и всем выданным застройщику разрешениям и ограничениям;

готовит и выдает разрешение на строительство либо сообщение об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

5. Разрешение на строительство по заявлению застройщика может выдаваться на отдельные этапы строительства, реконструкции.

6. Отказ в выдаче разрешения на строительство допускается только по основаниям, предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

8. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом местного самоуправления, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика.

Застройщик или уполномоченное им лицо направляют в администрацию Добрянского городского поселения заявление о продлении действия разрешения на строительство объекта капитального строительства не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В заявлении указываются причины продления действующего разрешения.

Администрация Добрянского городского поселения вправе отказать в продлении срока действия разрешения на строительство объекта капитального строительства, если строительно-монтажные работы не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

9. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5) строительства малых архитектурных форм и элементов благоустройства, расположенных на земельных участках общего пользования.

6) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Пермского края о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Статья 22. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии с законодательством Российской Федерации, Пермского края, настоящими Правилами.

2.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается администрацией Добрянского городского поселения в случае, если администрацией Добрянского городского поселения выдавалось разрешение на строительство объекта капитального строительства.

3. Застройщик направляет в администрацию Добрянского городского поселения заявление о предоставлении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, к которому прилагаются документы, предусмотренные ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Администрация Добрянского городского поселения в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию:

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

проводит осмотр объекта капитального строительства;

готовит и выдает разрешение на ввод объекта в эксплуатацию либо сообщение об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

5. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию допускается только по основаниям, предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Глава 7. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

Статья 23. Порядок внесения изменений в Правила.

1. Основаниями для рассмотрения главой Добрянского городского поселения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану Добрянского городского поселения, 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.

2. Предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию направляются:

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

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

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

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

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

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

5. Глава Добрянского городского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о принятии предложения для подготовки проекта о внесении изменения в Правила (далее- Проект) или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет сообщение о принятии такого решения заявителю.

6. Глава Добрянского городского поселения не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке Проекта, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

7. Комиссия осуществляет проверку Проекта на соответствие генеральному плану поселения, схемам территориального планирования муниципального района, схеме территориального планирования Пермского края, схеме территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной в п.[7](#Par842) настоящей статьи проверки, Проект направляется главе поселения или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в п. [7](#Par842) настоящей статьи, на доработку.

11. Глава поселения при получении Проекта, принимает решение о проведении публичных слушаний по Проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого Проекта.

12. Публичные слушания по Проекту проводятся Комиссией в порядке, определенном главой 5 настоящих Правил

13. Продолжительность публичных слушаний по Проекту составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого Проекта.

 14.После завершения публичных слушаний по Проекту, Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, представляет указанный проект главе Добрянского городского поселения. Обязательными приложениями к Проекту являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

 15.Глава Добрянского городского поселения в течение десяти дней после представления ему Проекта и указанных в части 14 приложений, должен принять решение о направлении указанного Проекта в Думу Добрянского городского поселения или об отклонении Проекта, и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

 16. Проект рассматривается Думой Добрянского городского поселения. Дума Добрянского городского поселения по результатам рассмотрения Проекта и обязательных приложений, принимает решение об утверждении Проекта или направляет Проект на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному Проекту.

17. Внесение изменений в Правила осуществляется по мере поступления предложений, указанных в п.2 настоящей статьи, но не реже одного раза в год.

18.Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке.

Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Пермского края вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также Схемам территориального планирования Российской Федерации, Пермского края, утвержденным до утверждения изменений в Правила.

19. Настоящая статья применяется при внесении изменений в настоящие Правила только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории Добрянского городского поселения.

Настоящая статья не применяется:

1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Пермского края.

Глава 8. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ

 Статья 24. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

 1. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами, при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства обладают:

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, при наличии в договоре аренды согласия арендодателя на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельного участка;

4) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия арендодателя на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов капитального строительства.

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

4. В случае если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства, запрашивает изменение основного вида разрешенного использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предусмотренный статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами.

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

Статья 24. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) требуется в случаях, если правообладатели земельного участка или объекта капитального строительства намерены использовать принадлежащие им земельные участки или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования Добрянского городского поселения.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

3. Дополнительно, к заявлению о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования прилагаются материалы, предусмотренные статьей 17 настоящих Правил.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Назначение и проведение публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляются в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, [главой 5](#Par333) настоящих Правил.

5. Комиссия в течение пятнадцати дней со дня проведения публичных слушаний, направляет главе Добрянского городского поселения заключение о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования содержащее рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Глава Добрянского городского поселения на основании рекомендаций Комиссии, указанных в [части 6](#Par487) настоящей статьи, в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций принимает одно из следующих решений в форме постановления:

а) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

б) решение об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

7. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Добрянского городского поселения, и размещаются на официальном сайте Добрянского городского поселения в сети Интернет. Указанное решение направляется заявителю в течение пяти дней.

Статья 26. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

3. Дополнительно, к заявлению о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства прилагаются материалы, предусмотренные статьей 18 настоящих Правил.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Назначение и проведение публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляются в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, [главой 5](#Par333) настоящих Правил.

5. Комиссия в течение пятнадцати дней со дня проведения публичных слушаний, направляет главе Добрянского городского поселения заключение о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, содержащее рекомендации 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.

7. Глава Добрянского городского поселения на основании рекомендаций Комиссии, указанных в части [5](#Par500) настоящей статьи, в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций принимает одно из следующих решений:

а) решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

б) решение об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Глава 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

Статья 27. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Пермского края, иными нормативными правовыми актами.

Часть II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН

С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Глава 10. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 28. Карта градостроительного зонирования Добрянского городского поселения

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон Добрянского городского поселения - приложение №1 к Правилам.

Статья 29. Карта зон с особыми условиями использования территории

1. Карта зон с особыми условиями использования территории представляет собой чертеж с отображением границ Добрянского городского поселения и границ зон с особыми условиями использования территории Добрянского городского поселения - приложение №2 к Правилам.

2. На карте зон с особыми условиями использования территории отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий:

охранные, санитарно-защитные, зоны предприятий, сооружений и иных объектов;

водоохранные зоны водных объектов (зоны береговых полос, зоны прибрежных защитных полос, водоохранные зоны);

зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры);

зоны затопления (границы территорий, подверженных риску возникновения ЧС природного и техногенного характера);

зоны особо охраняемых природных территорий.

Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 30**.** Перечень территориальных зон.

|  |  |
| --- | --- |
| **Кодовые обозна****чения территориальных зон** | **Наименования территориальных зон** |
| ЖИЛЫЕ ЗОНЫ |
| Ж-1 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами |
| Ж-2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| Ж-3 | Зоны застройки других видов (садовые, дачные дома) |
| ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ |
| О-1 | Общественно–деловая зона административного центра города |
| О-2 | Зона общественного и коммерческого назначения |
| О-3 | Зона объектов социального назначения |
| ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ |
| П-1 | Зона производственно-коммунальных объектов II класса опасности |
| П-2 | Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности |
| П-3 | Зона производственно-коммунальных объектов IV- V классов опасности |
| К-1 | Зона коммунальных объектов |
| РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ |
| Р-1 | Зона городских лесов, парков и скверов, набережных |
| Р-2 | Зона естественного ландшафта |
| Р-3 | Зона учреждений спорта и отдыха |
| ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР |
| И-1 | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
| Т-1 | Зона объектов транспортной инфраструктуры |
| ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ |
| C-1 | Зона кладбищ |
| ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| СХ-1 | Зона садовых участков |
| СХ-2 | Зона сельскохозяйственного использования в границах земель сельскохозяйственного назначения |
| ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ |
| ТОП-1 | Территории общего пользования |

Статья 31.Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Общие положения.

1.Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, теплоснабжение, телефонизация и т.д.), общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории – могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

2. Не допускается сужение ширины улицы (красных линий) до размера меньше минимального, установленного техническими регламентами для категории улицы.

3. При преобразовании застроенных территорий допускается размещение встроенно-пристроенных и пристроенных объектов, а также их архитектурных элементов (пристроек, выносных тамбуров, лестниц, эркеров и других выступов) а также объектов общественного назначения до границ тротуаров.

4. В жилой зоне (Ж-1) запрещено пристраивать балконы и лоджии к существующим жилым домам, фасады которых выходят на улицы. В остальных случаях пристройка балконов и лоджий требует проведение процедуры получения разрешения администрации Добрянского городского поселения. Фасад планируемого к строительству балкона или лоджии должен соответствовать фасаду жилого дома.

7. В жилой зоне (Ж-1), устройство отдельных входов со стороны дворового фасада придомовой территории в квартиру в многоквартирном жилом доме допускается только в исключительных случаях по согласованию с администрацией Добрянского городского поселения, собственниками территории.

8. В жилых зонах (Ж-1, Ж-2), встроенно-пристроенные нежилые помещения должны быть отделены от жилых помещений противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками, иметь самостоятельные шахты для вентиляции, подъезды и площадки для парковки автомобилей посетителей объекта, обособленные от жилой территории многоквартирного жилого дома входы для посетителей со стороны улиц.

Благоустройством территорий указанных зон предусматривается:

-организация подъездов и подходов с твердым покрытием, с устройством безбарьерных проездов;

- разбивка цветников и газонов;

-размещение малых архитектурных форм, элементов городского оборудования (скамьи, урны для мусора, светильники, вазоны для цветов и т.д.).

9. В цокольном, первом этажах жилых зданий допускается размещение встроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

Не допускается размещать:

специализированные магазины химических товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки;

магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;

магазины по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;

специализированные рыбные магазины;

склады любого назначения оптовой торговли;

организации, в том числе магазины с режимом функционирования после 23.00 час.;

предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 м);

бани и сауны (кроме индивидуальных саун в квартирах);

предприятия питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 м2 и с музыкальным сопровождением;

прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену);

автоматические телефонные станции общей площадью более 100 м2;

общественные уборные;

похоронные бюро;

встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;

производственные помещения (кроме помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ);

зуботехнические лаборатории;

диспансеры всех типов;

дневные стационарные диспансеры и стационары частных клиник;

травм пункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи;

дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные кабинеты врачебного приема;

отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;

рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения;

ветеринарные клиники и кабинеты.

2. Разрешение на перевод помещения в жилом доме из жилого в нежилое допускается только в случае организации отдельного входа со стороны красных линий.

 К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);

- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);

- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);

- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание основных видов разрешенного использования.

Статья 32. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов

 1. В соответствии с Федеральным законом от 30 марта 1999 года №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Утвержденном Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 N 74 (далее - СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03) в целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования – санитарно-защитная зона (далее - СЗЗ), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнений на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

Размер СЗЗ и рекомендуемые минимальные разрывы устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Размер СЗЗ для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается с учетом суммарных выбросов и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в промышленную зону, промышленный узел (комплекс). Для них устанавливается единая расчетная СЗЗ, и после подтверждения расчетных параметров данными натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения окончательно устанавливается размер санитарно-защитной зоны. Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты I и II классов опасности.

Регламенты использования территории СЗЗ определены СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Большинство предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека на территории Добрянского городского поселения, не имеет проектов санитарно-защитных зон, в связи с чем, на карте градостроительного зонирования для данных предприятий отображены СЗЗ с ориентировочными размерами по СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03.

СЗЗ установлена (утверждена санитарно-эпидемиологическим заключением № 59.55.18.000.Т.000852.09.13 от 16.09.2013 Главного государственного санитарного врача ) для предприятия II класса опасности «Пермская ГРЭС» ОАО «ИНТЕР РАО-Электрогенерация»

Регламенты использования территории санитарно-защитных зон действуют в границах установленной санитарно-защитной зоны, а до ее утверждения в границах ориентировочной СЗЗ. Предприятиям, имеющим ориентировочные (предварительные) размеры СЗЗ необходимо пройти процедуру установления СЗЗ.

Временное сокращение объема производства не является основанием к пересмотру принятой величины санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой его мощности.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Содержание указанного режима определяется действующими санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на карте градостроительного зонирования, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

1) на территории СЗЗ не допускается размещать:

жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;

2) на территории СЗЗ допускается размещать:

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

5. Решение вопроса о жилой застройке, расположенной в СЗЗ, может решаться несколькими путями:

жилая застройка может быть вынесена из СЗЗ. Выполнение мероприятий, включая отселение жителей, обеспечивают должностные лица соответствующих промышленных объектов и производств;

размер СЗЗ для действующих объектов может быть уменьшен в соответствии с действующим законодательством.

Для жилой зоны, в том числе для индивидуальной застройки, расположенной в СЗЗ, вводится регламент использования этой территории - запрет на строительство нового жилого фонда и его реконструкцию.

6. Для линейных объектов инженерной инфраструктуры устанавливаются санитарные разрывы, размеры и режимы использования, определенные санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

Статья 33. Ограничения использования земельных участков в пределах зон санитарной охраны источника водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

1. Основной целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны источника водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (далее - ЗСО) является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон источников водоснабжения определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

4. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Зона санитарной охраны водопроводных сооружений, источника водоснабжения представлена первым поясом (строгого режима), водоводов - санитарно-защитной полосой.

5. Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Не допускаются:

посадка высокоствольных деревьев,

все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения,

размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей,

выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов и удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зон санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

Статья 34. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговой полосы

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются 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.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными статьей 65 Водного кодекса РФ.

3. В соответствии с указанным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на карте зон с особыми условиями использования территории, запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

4. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

5. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

6. Береговая полоса (полоса земли шириной от 5 до 20 м вдоль береговой линии водного объекта общего пользования) предназначена для общего пользования. В соответствии с положениями Водного кодекса Российской Федерации каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в т.ч. для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

7. Действующим законодательством Российской Федерации установлен следующий режим использования береговой полосы для целей водного транспорта:

пользоваться береговой полосой для проведения работ по обеспечению судоходства и строительству зданий, строений и сооружений для этих целей в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

устанавливать на береговой полосе береговые средства навигационного оборудования;

осуществлять рубки произрастающих на береговой полосе деревьев и кустарников для обеспечения безопасности судоходства, в том числе видимости береговых средств навигационного оборудования, а также для геодезического обоснования при съемках участков русел рек. Установка береговых средств навигационного оборудования и прокладка просек для обеспечения их видимости могут проводиться также за пределами береговой полосы в порядке, установленном лесным законодательством Российской Федерации и водным законодательством Российской Федерации;

использовать безвозмездно для проведения указанных в настоящей части работ грунт, камень, гравий, деревья и кустарники, находящиеся в пределах береговой полосы;

разрешать устройство временных сооружений для причаливания, швартовки и стоянки судов и иных плавучих объектов, погрузки, выгрузки и хранения грузов, посадки на суда и высадки с судов пассажиров по согласованию с соответствующими федеральными органами исполнительной власти в установленном порядке.

В пределах береговой полосы запрещается:

установка на береговой полосе каких-либо постоянных огней, направленных в сторону судовых ходов, за исключением навигационных огней (владельцы временных огней должны согласовать их установку с бассейновым органом государственного управления на внутреннем водном транспорте и обеспечить ограждение таких огней со стороны судовых ходов);

использовать береговую полосу для осуществления хозяйственной и иной деятельности, если такая деятельность несовместима с обеспечением безопасности судоходства;

оставление на водных объектах и на береговой полосе в пределах внутренних водных путей безнадзорных судов, сооружений, оказывающих негативное влияние на состояние внутренних водных путей и береговой полосы и (или) затрудняющих их использование.

Лица, использующие береговую полосу для проведения временных работ, после их окончания обязаны очистить береговую полосу и обустроить ее.

Использование водных объектов для целей рыболовства в случае, если такие объекты используются для целей судоходства, допускается по согласованию с бассейновыми органами государственного управления на внутреннем водном транспорте.

Предоставление земельных участков, расположенных в пределах береговой полосы, и выделение участков акватории внутренних водных путей, строительство на них каких-либо зданий, строений и сооружений осуществляются в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации и водным законодательством Российской Федерации, по согласованию с бассейновыми органами государственного управления на внутреннем водном транспорте.

Пользование береговой полосой в пределах внутренних водных путей на участках пограничных зон Российской Федерации осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и по согласованию с федеральным органом исполнительной власти в области обеспечения безопасности.

Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия.

1. На карте зон с особыми условиями использования территорий выделяются зоны, в которых установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяющие действия, разрешаемые и/или запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения и устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

 На карте зон охраны объектов культурного наследия отображаются зоны с ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия:

|  |  |
| --- | --- |
| ИК-1 | Охранная зона объекта культурного наследия |
| ИК-2 | Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности |

Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия.

Режим использования территорий таких зон устанавливается в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории.

Порядок разработки проектов зон охраны объекта культурного наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Границы территорий объектов культурного наследия устанавливаются с учетом Федерального закона Российской Федерации «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» при разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия.

В целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде допускается установление
для данных объектов культурного наследия единой охранной зоны, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

4. Режимы использования единых охранных зон, предложенных в проекте, предполагают:

-проведение ремонтно-реставрационных работ: ремонта, консервации/реставрации, воссоздания памятников, находящихся в неудовлетворительном/ аварийном состоянии с разрешения государственных органов охраны памятников и под их контролем.

- сохранение и по возможности воссоздание исторической среды и природного ландшафта, элементов исторического благоустройства;

- ограничение размещения высокоствольных зеленых насаждений.

В охранных зонах необходимо обеспечить:

- сохранение и по возможности воссоздание исторической планировки, её фрагментов,

- благоприятную гидрологическую обстановку и чистоту воздушного бассейна,

- выведение из пределов охранной зоны дисгармонирующих зданий и сооружений,

объектов, наносящих ущерб памятникам, нарушающих историческую среду и мешающих его обзору,

- достаточную глубину зоны для охраны памятника от возможного размыва основания (подземные коммуникации, каналы).

В охранных зонах по согласованию с государственными органами охраны памятников, могут выполняться следующие работы:

- реставрация (сохранение) и реконструкция (восстановление) планировки, зданий и сооружений, формирующих историческую среду и окружение памятников;

- озеленение и благоустройство территории, вызванные требованиями современного использования, но не нарушающие исторически ценную градостроительную среду (если таковая сохранилась) и природный ландшафт;

- замена выводимых из зон предприятий, мастерских, складов и других сносимых построек зданиями и сооружениями или зелеными насаждениями, не мешающими восприятию и сохранению памятника.

Территории памятников устанавливаются вокруг недвижимых объектов культурного наследия, и служат для физического сохранения объекта.

 Территории памятников не подлежат застройке, изменению, прокладке коммуникаций, не относящихся к памятнику, дорог, устройству автостоянок. На территории могут производиться археологические исследования, при наличии специального разрешения, и воссоздание утраченных частей памятника.

Режим использования каждого конкретного объекта культурного наследия включает: реставрацию / реконструкцию здания (сооружения), благоустройство (по возможности воссоздание исторического благоустройства) прилегающей территории, сохранение планировочной структуры, ландшафта и исторической среды.

Статья 36. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах затопления и подтопления паводком 1% обеспеченности

Требования к защите территорий затопления и подтопления устанавливаются строительными нормами и правилами.

Строительство (реконструкция) в зоне подтопления паводком 1% обеспеченности осуществлять только при условии проведения инженерной защиты территории в соответствии с действующими нормами.