

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Лебяжская поселковая Дума
Лебяжского района Кировской области
второго созыва

РЕШЕНИЕ № 21

от 27.03.2008г.
пгт Лебяжье
Кировской области
Лебяжского района

**Об утверждении Правил
землепользования и застройки
территории муниципального
образования Лебяжское
городское поселение**

В соответствии с Уставом муниципального образования Лебяжское городское поселение, на основании публичных слушаний от 28.02.2008г., Лебяжская поселковая Дума

РЕШИЛА:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Лебяжское городское поселение. Прилагается.
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его подписания.

Глава Лебяжского
городского поселения
Г.А.Каменицкий

Утверждены:
Решением Лебяжской поселковой Думы
от 27.03.2008г. № 21

Согласовано:
в части полномочий администрации
Лебяжского муниципального района и
комиссии по землепользованию и
застройке

А.П. Стрельников

ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
территории
Муниципального образования
«Лебяжское городское поселение»
Лебяжского муниципального района
Кировской области

пгт Лебяжье
2008 год

Содержание

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	2
<i>Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил</i>	5
Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	7
Статья 4. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий	7
Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение	
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке	10
Статья 7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	10
Статья 8. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	11
Статья 9. Лица, осуществляющие землепользование и застройку	12
Статья 10. Публичные слушания	14
Статья 11. Подразделения администрации городского поселения и органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку	16
Статья 12. Подготовка документации по планировке территории. Виды документации по планировке территории. Состав и содержание документации по планировке территории	19
Статья 13. Порядок подготовки документации по планировке территории	21
Статья 14. Порядок заключения договора о подготовке документации по планировке территории	22
Статья 15. Положения о градостроительной подготовке земельных участков	23
Статья 16. Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков свободных от прав третьих лиц.	

**Подготовительные работы по формированию земельных участков,
как объектов недвижимости для предоставления
физическим и юридическим лицам**

24

Статья 17. Особенности предоставления земельных участков для строительства
31

Статья 18. Основания и условия изъятия земельных участков,

иных объектов недвижимости для муниципальных нужд

33

Статья 19. Установление ограничений прав на земельные участки

33

**Статья 20. Архитектурно-строительное проектирование,
строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов
капитального строительства**

34

**Статья 21. Права использования земельных участков и объектов
капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил**

34

Статья 22. Использование и строительные изменения объектов

капитального строительства, не соответствующих Правилам

35

Статья 23. Действие Правил по отношению к документам

территориального планирования и документации по планировке территории

36

Статья 24. Внесение изменений в Правила

37

Статья 25. Ответственность за нарушение Правил

40

**ЧАСТЬ 2. КАРТЫ (являющиеся неотъемлемой частью настоящих Правил
и оформлены отдельной папкой графических материалов)**

-

ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

41

**ЧАСТЬ 4. «ПРИЛОЖЕНИЯ» (включает организационно-правовые
порядки градостроительной подготовки земельных участков)**

**Состав документа градостроительного зонирования – Правил
землепользования и застройки территории Лебяжского городского
поселения Лебяжского муниципального района
Кировской области**

№ части документа	Наименование части документа
1	Документ градостроительного зонирования - «Правила землепользования и застройки территории Лебяжского городского поселения Лебяжского муниципального района Кировской области (далее - Лебяжское городское поселение)»
2	Градостроительные регламенты
3	«Карта градостроительного зонирования», «Карта зон с особыми условиями использования территории» к «Правилам землепользования и застройки территории Лебяжского городского поселения»
4	Приложения Организационно-правовые порядки градостроительной подготовки земельных участков в виде алгоритмов-схем

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Основные понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

1) **градостроительное проектирование** – деятельность по подготовке документов территориального планирования, документации по планировке территории;

2) **документы градостроительного проектирования** – документы территориального планирования, документация по планировке территории, утвержденные в установленном законодательством порядке;

3) **линии градостроительного регулирования** – линии, устанавливаемые посредством градостроительной документации по планировке территории (документации по планировке территории) на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости, включающие:

красные линии;

границы земельных участков;

линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки);

границы зон действия публичных сервитутов;

границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования объектов недвижимости;

4) **градостроительный план земельного участка** – документ, утвержденный в составе документации по планировке территории (в проекте планировки, совмещенном с проектом межевания или в проекте межевания), содержащий информацию о границах земельного участка, градостроительных регламентах, иную информацию, определенную частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый:

для установления на местности границ земельного участка;

для принятия решений о предоставлении гражданам и юридическим лицам земельного участка, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объектов в эксплуатацию;

как самостоятельный документ (утвержденный вне состава документации по планировке территории), подготовленный по запросам правообладателей ранее сформированных

земельных участков, содержащий указанную информацию, и используемый для разработки проектной документации, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объектов в эксплуатацию;

5) **градостроительная подготовка земельных участков** – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, которые включают:

1) действия применительно к неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям, осуществляемые посредством

подготовки документации по планировке территории, результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) действия применительно к ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам, осуществляемые путем подготовки градостроительных планов земельных участков, как самостоятельных документов (без подготовки документации по планировке территории), с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик, параметров (за исключением установления на местности границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации;

3) выполняемые в соответствии с градостроительным законодательством действия по освобождению застроенных территорий от прав третьих лиц, в том числе, осуществляемые путем переселения в благоустроенные жилые помещения граждан, проживающих в ветхих домах государственного, муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, а также действия по подготовке и осуществлению модернизации, строительства инженерной инфраструктуры для комплексного освоения незастроенных и преобразования застроенных территорий;

б) развитие застроенных территорий – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством применительно к нескольким земельным участкам, элементам (частям элементов) планировочной структуры (кварталам, частям кварталов, микрорайонам, частям микрорайонов), смежным элементам планировочной структуры или их частям и включающие изменение границ земельных участков путем их разделения и (или) объединения, реконструкцию, строительство на месте сносимых объектов капитального строительства;

7) **публичные земли** - территории общего пользования, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, парки, набережные, скверы, бульвары), границы которых выделяются красными линиями, утверждаемыми в составе проектов планировки, а также установленные посредством границ зон действия публичных сервитутов (утвержденными в составе проектов планировки, содержащими проекты межевания, или проектами межевания) части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц для прохода, проезда, пребывания, а также для обслуживания сетей и объектов инженерного обеспечения;

8) **основные виды разрешенного использования недвижимости** – установленные правилами землепользования и застройки виды использования недвижимости, которые при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;

9) **условно разрешенные виды использования** – установленные правилами землепользования и застройки виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены с учетом результатов публичных слушаний решением главы администрации Лебяжского городского поселения;

10) **вспомогательные виды разрешенного использования** – установленные правилами землепользования и застройки виды использования недвижимости, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

11) **водоохранные зоны** — территории, которые примыкают к береговой линии рек, ручьев, каналов, озёр, водохранилищ и на которых 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;

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

крыши; 13) **инженерная, транспортная и социальная инфраструктура** – комплекс зданий, сооружений и коммуникаций инженерного оборудования, транспорта и связи, объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, доступность таких объектов для населения, благоустройство территории, которые обеспечивают благоприятные условия жизнедеятельности населения, устойчивое развитие и функционирование поселка городского типа Лебяжье;

14) **комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия)** — постоянно действующий орган при главе администрации Лебяжского муниципального района, обеспечивающий реализацию правил землепользования и застройки в Лебяжском городском поселении, поселениях Лебяжского района в пределах установленных полномочий;

15) **максимальный процент застройки в границах земельного участка** – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка;

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

17) **межевание объектов землеустройства** – работы по установлению на местности границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат;

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

19) **многоквартирный жилой дом** — жилое здание, в котором по совокупности две и более квартиры, имеющие самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Многоквартирные жилые дома могут подразделяются на:

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

жилые дома секционного типа – жилые дома, состоящие из одной или нескольких блок-секций, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

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

21) **помещение** — пространство внутри здания, имеющее определенное функциональное назначение и ограниченное строительными конструкциями;

22) **правила землепользования и застройки** — документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления, органа государственной власти субъекта Российской Федерации и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

23) **прибрежная защитная полоса** — часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

24) **проектная документация** — документация, содержащая материалы в текстовой форме и 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;

25) **сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком.

публичный сервитут — право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельного участка;

частный сервитут — право ограниченного пользования соседним земельным участком, а в необходимых случаях другим земельным участком (с соседним участком) установленное соглашением между лицом, требующим установления сервитута и собственником соседнего земельного участка;

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

27) **строительство** — создание зданий и сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

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

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

30) **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;

31) **коэффициент строительного использования земельного участка** - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

32) **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;

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Лебяжское городское поселение Лебяжского муниципального района Кировской области (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Кировской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Лебяжского муниципального района, Лебяжского

городского поселения, а также с учетом положений генерального плана поселка городского типа (далее – пгт) Лебяжье.

Настоящие Правила в соответствии с законодательством Российской Федерации вводят в Лебяжском городском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования 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 проектной документации, заверенных строительством объектов и их последующего использования.

2. Настоящие Правила включают в себя четыре части:

Часть 1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

Часть 2. Карту градостроительного зонирования;

Часть 3. Градостроительные регламенты;

Часть 4. Приложения.

Части 1,3 включены в Книгу в текстовой форме, Часть 4 «Приложения» в виде алгоритмов-схем.

Часть 2 включает карты, оформленные отдельной папкой.

Часть 1 настоящих Правил представлена в форме правовых норм, включающих в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами (включая разделы о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства физическими и юридическими лицами и о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства);

3) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

4) о подготовке документации по планировке территории (включая положения о формировании и предоставлении земельных участков физическим и юридическим лицам);

5) о внесении изменений в настоящие Правила.

Часть 2 Правил содержит Карты, являющиеся неотъемлемой частью настоящих Правил и оформлена отдельной папкой графических материалов, в которую включены:

«Карта градостроительного зонирования», в которой установлены границы территориальных зон.

«Карта зон с особыми условиями использования территории», в которой отображаются границы санитарно-защитных зон предприятий и объектов, водоохранных зон, зон санитарной охраны источников водоснабжения пгт Лебяжье, объектов исторического и культурного наследия.

Часть 3 Правил устанавливает градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования и содержит:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости,

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

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Часть 4 Правил «Приложения»

включает организационно-правовые порядки градостроительной подготовки земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства

3. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность на территории Лебяжского городского поселения.

4. Настоящие Правила применяются наряду:

1) с техническими регламентами, строительными нормами и правилами, нормативами градостроительного проектирования, и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

2) нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Лебяжского муниципального района, Лебяжского городского поселения, которые применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

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

1) обнародования (опубликования) Правил;

2) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, включая входящие в их состав картографические документы, в администрации Лебяжского городского поселения;

3) предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и территориям кварталов (микрорайонов), за плату, не превышающую себестоимость изготовления копий.

4) возможности ознакомления с Правилами в отделе архитектуры и градостроительства в администрации Лебяжского района.

Статья 4. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий

На двух видах карт в части 2 настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны – на Карте градостроительного зонирования;

2) зоны с особыми условиями использования территорий – на Карте зон с особыми условиями использования территории.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальные зоны представлены следующими видами:

1) жилые зоны,

2) общественно-деловые зоны,

3) производственные зоны,

4) зоны инженерной и транспортной инфраструктур,

- 5) зона рекреационного назначения,
- б) зона специального назначения.

Зоны с особыми условиями использования территорий представлены следующими видами:

- 1) водоохранные зоны;
- 2) зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
- 2) санитарно-защитные зоны предприятий и объектов.

Границы территориальных зон, установленные на карте градостроительного зонирования, отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной из зон.

Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые действуют в зонах с особыми условиями использования территории.

Для территориальных зон, установлены градостроительные регламенты, определяющие:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. В целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения для зон с особыми условиями использования территории установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (по отношению к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства), а именно:

- 1) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне, в зоне охраны источников водоснабжения;
- 2) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитной зоне предприятия или объекта.

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

4. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- 2) в границах территорий общего пользования, занятых улицами, проездами, площадями, автомобильными дорогами местного значения;
- 3) занятые линейными объектами.

5. К земельным участкам, иным объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в части 2 настоящих Правил.

6. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, расположенного на территории поселка городского типа, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7. Градостроительный регламент, в части видов разрешенного использования недвижимости, включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и правил, правил пожарной безопасности) не могут быть запрещены;
- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

8. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках видов разрешенного использования, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны.

9. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению самостоятельно выбирать и менять вид/виды использования недвижимости (без дополнительных разрешений и согласования), разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования, когда затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо получение разрешения на строительство за исключением случаев, установленных статьей 25 Закона Кировской области «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области» от 28 сентября 2006 года № 44-ЗО;

- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, когда не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности муниципального района, который в порядке, установленном органом местного самоуправления, в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию.

10. Инженерные сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования отдельных земельных участков и объектов капитального строительства (тепло-, газо-, водоснабжение, канализование, электроснабжение, связь и сигнализацию), являются всегда разрешенными при условии соответствия требованиям технических регламентов, строительным нормам и правилам.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры пгт Лебяжье), размещение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований, проводимых с применением процедур публичных слушаний.

11. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусматриваемые градостроительными регламентами территориальных зон, могут включать в себя:

- минимальную (максимальную) площадь земельного участка;
- минимальные отступы построек от красных линий;
- минимальные отступы построек от границ земельных участков;
- максимальную этажность и высоту построек;
- максимальное значение коэффициента использования территории земельного участка (максимальную, минимальную площадь застройки земельного участка);
- иные показатели.

Указанные размеры и параметры, их сочетания устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне. Требования к их обеспечению устанавливаются в градостроительных планах земельных участков.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Главе администрации Лебяжского муниципального района и создается для обеспечения реализации настоящих Правил. В состав Комиссии входят должностные лица Лебяжского городского поселения (по согласованию), которые принимают участие в работе Комиссии при решении вопросов, касающихся развития и застройки городского поселения.

2. Комиссия формируется на основании распоряжения Главы администрации Лебяжского муниципального района и осуществляет свою деятельность в соответствии с «Положением о Комиссии по землепользованию и застройке».

3. Комиссия:

1) проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 10, 24 настоящих Правил;

2) выполняет подготовку заключений по результатам публичных слушаний о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства;

3) выполняет подготовку рекомендаций по результатам публичных слушаний главе администрации Лебяжского городского поселения или главе администрации Лебяжского муниципального района в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности, в том числе рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства;

4) выполняет подготовку заключения по результатам публичных слушаний по рассмотрению представляемых к утверждению проекта планировки, проекта планировки с проектом межевания в его составе;

5) выполняет подготовку заключения о внесении изменений в Правила.

Комиссия осуществляет свою деятельность на основе документов градостроительного зонирования «Правил землепользования и застройки», принятых в городских и сельских поселениях Лебяжского района, иных нормативных правовых актов, принимаемых органами местного самоуправления.

Статья 7. Предоставление 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) необходимо для тех видов использования недвижимости, которые указаны в части 3 настоящих Правил, как требующие такого разрешения для размещения в территориальной зоне.

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

на стадии подготовительных работ по формированию земельного участка как объекта недвижимости;

на стадии подготовки и согласования проектной документации;
в процессе эксплуатации земельного участка и (или) объекта капитального строительства, когда возникает намерение изменить их назначение.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования. К указанному заявлению прилагаются схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и их характеристик (общая площадь, этажность и т.д.), открытых пространств, мест парковки автомобилей, сведения о планируемых объемах ресурсов, электроэнергии.

4. По запросу Комиссии, руководитель органа, уполномоченный в области градостроительной деятельности муниципального района, подготавливает письменное заключение по предмету заявления в течение четырнадцати дней.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний предусмотрен статьей 10 настоящих Правил.

6. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение, с гражданами, проживающими на соседних земельных участках по отношению к этому участку. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

7. Сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования направляются правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

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

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования,

несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

10. В случае, если условно разрешенный вид использования включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в настоящие Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

11. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации Лебяжского городского поселения или главе администрации Лебяжского муниципального района в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности.

12. Глава администрации Лебяжского городского поселения или глава администрации Лебяжского муниципального района в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, определяющими пределы реализации разрешенного вида использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства с учетом не допущения ущерба соседним землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

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

Статья 8. 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 разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов, строительных норм и правил, нормативов градостроительного проектирования.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. В заявлении должно быть представлено обоснование того, что отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

необходимо для эффективного использования земельного участка;

не ущемляет права владельцев смежных земельных участков и не входит в противоречие с интересами городского поселения;

допустимо по архитектурным требованиям и требованиям технических регламентов строительных норма и правил, нормативов градостроительного проектирования.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых соответствии со статьей 10 настоящих Правил.

5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации Лебяжского городского поселения или главе администрации Лебяжского муниципального района в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности.

7. Глава администрации Лебяжского городского поселения или глава администрации Лебяжского муниципального района в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

Статья 9. Действия лиц, осуществляющих землепользование и застройку

1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

по своей инициативе обращаются в администрацию муниципального района с заявлением о предоставлении земельного участка (участков) для строительства, для реконструкции объектов капитального строительства и, реализуя частные инвестиционно - строительные намерения, могут осуществлять действия по градостроительной подготовке земельных участков, посредством которой из состава государственных или муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

участвуют в торгах, подготавливаемых и проводимых администрацией муниципального района, по предоставлению права собственности на земельные участки или права на заключение договора аренды земельных участков в целях строительства или реконструкции;

владея земельными участками, объектами капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство и реконструкцию объектов капитального строительства иные действия;

при необходимости изменения разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства в соответствии с установленными настоящими Правилами основными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателем земельного участка или объекта капитального строительства подается заявление в администрацию Лебяжского городского поселения или администрацию Лебяжского муниципального района в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности.

Администрация Лебяжского городского поселения или администрация Лебяжского муниципального района в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности в тридцатидневный срок обеспечивает подготовку, утверждение и выдачу градостроительного плана земельного участка заявителю для разработки проектной документации и строительства (реконструкции) объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, объекта капитального строительства, установленном в утвержденном градостроительном плане земельного участка.

2. К иным действиям, указанным в пункте 1 настоящей статьи относятся:

установка некапитальных построек (таких как палатки и киоски, остановочные павильоны) на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации и передаваемых в краткосрочную аренду посредством торгов или без проведения торгов;

переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности либо аренды;

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

Статья 10. Публичные слушания

1. Публичные слушания в сфере землепользования и застройки проводятся в целях рассмотрения вопросов:

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

2) о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) о представлении к утверждению проекта планировки, проекта планировки с проектом межевания в его составе;

4) о внесении изменений в настоящие Правила.

2. Цель проведения публичных слушаний:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен правообладателям смежных земельных участков и объектов капитального строительства тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается разрешение на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) информирования общественности и обеспечения участия граждан в подготовке решений по землепользованию и застройке.

3. Подготовка и проведение публичных слушаний на территории Лебяжского городского поселения осуществляется в соответствии с Положением «О публичных слушаниях в муниципальном образовании Лебяжское городское поселение», утвержденным решением Лебяжской поселковой Думы №8 от 11.11.2005 года с соблюдением требований настоящих Правил.

4. Лицо, заинтересованное в рассмотрении вопросов, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 1 настоящей статьи направляет заявление в Комиссию для регистрации.

Комиссия обязана организовать рассмотрение заявления посредством публичных слушаний. Администрация Лебяжского городского поселения или администрация Лебяжского муниципального района в соответствии с соглашением о разграничении

полномочий в сфере градостроительной деятельности не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления дает оповещение о предстоящем публичном слушании.

Оповещение о предстоящих публичных слушаниях дается в форме:

- 1) официальных публикаций в средствах массовой информации муниципального района и (или) городского поселения (печатное издание);
- 2) вывешивания объявлений в здании администрации муниципального района и (или) администрации Лебяжского городского поселения и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться вопрос;
- 3) сообщений правообладателям земельных участков, объектов капитального строительства и помещений, указанным в пункте 6 статьи 6 настоящих Правил.

Оповещение должно содержать информацию о:

- 1) характеристике обсуждаемого вопроса;
- 2) дате, времени и месте проведения публичных слушаний;
- 3) дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией.

Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства или о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут проводиться в будние и в воскресные дни. В будние дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 15 часов.

В процессе публичных слушаний ведется протокол.

По итогам слушаний Комиссия в двухдневный срок осуществляет подготовку:

- 1) заключения о результатах публичных слушаний, которое вывешивается на специальном стенде в здании администрации Лебяжского городского поселения или администрации Лебяжского муниципального района в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности поселения и публикуются в средствах массовой информации муниципального района. Заключение должно содержать обоснования принятого решения с учетом высказанных в процессе публичных слушаний замечаний и предложений;

- 2) рекомендаций по вопросам слушаний или об отказе в предоставлении такого разрешения, которые направляются главе администрации Лебяжского городского поселения или главе администрации Лебяжского муниципального района в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности для принятия решения. Решение Главы администрации, принятое на основе протокола публичных слушаний и рекомендаций Комиссии в трехдневный срок со дня поступления рекомендаций, публикуется в печати.

5. Всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения при проведении публичных слушаний по проектам планировки территории и проекты планировки территории с проектами межевания в их составе.

По запросу Комиссии, соответствующие органы, а также подразделения администрации Лебяжского муниципального района готовят и представляют в согласованные сроки заключения по проекту планировки, проекту планировки с проектом межевания в его составе.

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

Оповещение о предстоящих публичных слушаниях по рассмотрению представляемых к утверждению проектов планировки и проектов планировки с проектами межевания в их состав дается в форме:

- 1) официальных публикаций в средствах массовой информации Лебяжского муниципального района (печатное издание);

2) вывешивания объявлений в здании администрации Лебяжского муниципального района и (или) администрации Лебяжского городского поселения;

3) сообщений гражданам, проживающим на территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации по планировке территории;

4) сообщений правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

Участники публичных слушаний вправе представить свои предложения и замечания для включения их в протокол публичных слушаний.

По итогам слушаний Комиссия осуществляет подготовку заключения о результатах публичных слушаний, которое вывешивается на специальном стенде в здании администрации Лебяжского муниципального района или Лебяжского городского поселения. Заключение о результатах публичных слушаний по проектам планировки, проектам планировки, с проектами межевания в их составе подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования (при наличии сайта) в сети "Интернет".

Протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний Комиссия направляет не позднее, чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний главе администрации Лебяжского городского поселения или главе администрации Лебяжского муниципального района в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности для принятия решения об утверждении документации по планировке территории - проекта планировки, проекта планировки с проектом межевания в его составе или об отклонении такой документации и направлении на доработку. Срок проведения публичных слушаний по рассмотрению представляемых к утверждению проектов планировки, проектов планировки, с проектами межевания в их составе со дня оповещения жителей городского поселения о проведении слушаний до дня опубликования заключения о результатах слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Особенности организации и проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила изложены в статье 24 настоящих Правил.

Статья 11. Подразделения и органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку

1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку территории Лебяжского городского поселения в части соблюдения настоящих Правил относятся:

1) администрация Лебяжского муниципального района, администрация Лебяжского городского поселения, уполномоченные структурные подразделения или должностные лица администрации Лебяжского муниципального района, Лебяжского городского поселения;

2) иные уполномоченные органы.

2. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

- участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, положениями об этих органах.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности входит:

- подготовка для главы администрации, представительного органа местного самоуправления, Комиссии регулярных (не реже одного раза в год) информации о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- участие в подготовке документов для проведения аукционов под комплексное освоение в целях жилищного строительства;

- согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;

- подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов по заявлениям физических и юридических лиц;

- проверка соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров строительства;

- проверка соответствия построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка и требованиям, установленным в разрешении на строительство;

- подготовка разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил;

- организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

- ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории, иной информации, предусмотренной Градостроительным кодексом РФ;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе, уполномоченном в области градостроительной деятельности.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики администрации района входит:

- организация и координация разработки проектов планов и программ развития поселений, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;

- внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов городских и сельских поселений;

- организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой;

- подготовка и обеспечение реализация экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие городских и сельских поселений и обеспечение их жизнедеятельности;

- разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики городских и сельских поселений;

- обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории городских и сельских поселений;

- разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа, оформление субсидий на строительство муниципальных объектов и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами входит:

- предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

- участие в разработке и осуществлении земельной политики в районе и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

- организация подготовки топографической съемки (планово-картографической подосновы) для разработки документации по планировке территории;

- получение кадастровых карт (планов) земельных участков для разработки документации по планировке территории, а также для включения земельных участков в границы населенных пунктов под комплексное освоение в целях жилищного строительства;

- обеспечение организации и проведения торгов, аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и (или) сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

- подготовка решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;

- подготовка для объектов муниципального значения проектов границ земельных участков по инициативе органов местного самоуправления муниципальных образований Лебяжского муниципального района для проведения аукционов для строительства объектов капитального строительства;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы входит:

- подготовка проектов нормативных (муниципальных) актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений;

- подготовка правовых заключений на проекты нормативных и иных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных актов Лебяжского муниципального района, органов местного самоуправления городских и сельских поселений по вопросам землепользования и застройки;

- обеспечение правовой информацией структурных подразделений администраций городских и сельских поселений по вопросам землепользования и застройки;

- предоставление Комиссии заключений по вопросам ее деятельности;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы.

7. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченный государственный орган субъекта Российской Федерации в области охраны и использования объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

Контроль, осуществляемый государственным уполномоченным органом в области охраны и использования объектов культурного наследия, осуществляется в границах зон охраны объектов культурного наследия.

До включения в список объектов культурного наследия объектов, имеющих историческое и культурное значение пгт Лебяжье и планируемых для включения в такой список, государственным уполномоченным органом в области охраны и использования осуществляется согласование:

- использования зданий и сооружений;
- границ земельных участков – в случаях, относящихся к проектам межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий;
- отступов построек от границ земельных участков, соблюдение линий регулирования застройки;
- высота построек;
- архитектурное решение фасадов.

Для памятников истории и культуры (в том числе вновь включенных в перечень объектов культурного наследия) все вопросы, связанные с их использованием и распоряжением, устанавливаются сугубо индивидуально государственным уполномоченным органом в области охраны и использования объектов культурного наследия. Физические и юридические лица могут использовать эти объекты, реставрировать или осуществлять капитальный ремонт только в соответствии с решением государственного уполномоченного органа.

Статья 12. Виды, подготовка, состав и содержание документации по планировке территории

1. Порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом области «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области» от 28.09.2006 № 44-ЗО, настоящими Правилами.

Для осуществления градостроительной деятельности на территории Лебяжского городского поселения могут разрабатываться следующие виды документации по планировке территории:

- проект планировки территории без проектов межевания в его составе;
- проект планировки территории с проектом межевания в его составе, с обязательным включением в состав проекта межевания градостроительных планов земельных участков;
- проект межевания как самостоятельный документ (вне состава проекта планировки) с обязательным включением в состав проекта межевания градостроительных планов земельных участков;
- градостроительный план земельного участка, как самостоятельный документ вне состава проекта межевания.

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

2. Подготовка проекта планировки территории без проектов межевания в его составе осуществляется при формировании элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) и установлении параметров планируемого развития таких элементов планировочной структуры для территорий свободных от застройки и подлежащих комплексному освоению в целях жилищного строительства.

Проекты планировки (без проектов межевания) разрабатываются, когда посредством красных линий необходимо определить или изменить:

- границы планировочных элементов кварталов, микрорайонов;
- границы земельных участков общего пользования (площади, улицы, проезды, скверы и т.д.), линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, другие подобные линейные объекты и сооружения, без определения границ иных земельных участков; границы действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов соответствующей территории.

3. Подготовка проекта планировки территории с проектом межевания в его составе осуществляется в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

- границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- границы зон действия планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных и муниципальных нужд.
- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

4. Проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее отраженных в материалах инвентаризации границ земельных участков, не поставленных на государственный кадастровый учет.

5. Градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков и осуществить строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.

6. Состав и содержание документации по планировке территории устанавливаются статьей 42, 43, 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Кировской области «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области» от 28.09.2006 № 44-ЗО, муниципальными правовыми актами.

Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, линии, которые обозначают существующие, планируемые 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 (линейные объекты);

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

г) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

д) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

е) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

ж) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

7. Градостроительные планы земельных участков являются основанием для:

- установления границ на местности – в случае градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных и муниципальных земель в составе документации по планировке территории;
- принятия решения о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственным и муниципальных земель земельные участки;
- принятия решения об изъятии, в том числе выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию.

8. Состав документации по планировке территории определен статьями 42, 43, 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 13. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Администрация Лебяжского городского поселения обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана Лебяжского городского поселения, настоящих Правил.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой администрации Лебяжского городского поселения по инициативе администрации Лебяжского муниципального района, собственной инициативе, на основании совместного решения о подготовке документации, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

3. Решение главы администрации Лебяжского городского поселения по подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Лебяжского муниципального района или на официальном сайте Лебяжского городского поселения (при наличии) в сети "Интернет".

4. После опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию Лебяжского городского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий.

6. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности Лебяжского муниципального района район (при отсутствии такого органа в администрации Лебяжского городского поселения), осуществляет проверку разработанной документации по планировке территории на соответствие нормативам градостроительного проектирования. По результатам проверки указанное подразделение принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе администрации Лебяжского городского поселения для утверждения или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

7. Проекты планировки территории и проекты планировки территории с проектами межевания в их составе до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

8. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту планировки с проектами межевания в их составе определяются настоящими Правилами с учетом положений настоящей статьи.

9. Глава администрации Лебяжского городского поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и отправлении на доработку. Решение главы администрации Лебяжского городского поселения публикуется в печати.

10. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии) в сети "Интернет".

11. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой администрации Лебяжского городского поселения, в настоящие Правила вносятся дополнения в части установленных территориальных зон и градостроительных регламентов, изменения в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

12. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию Лебяжского городского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных пунктами 1-11 настоящей статьи, не требуется. Администрация Лебяжского городского поселения или администрация Лебяжского муниципального района в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Градостроительный план земельного участка предоставляется без взимания платы.

13. В случае, если подготовка градостроительного плана земельного участка осуществлялась на основании заявления физического или юридического лица, границы и размер земельного участка определяются с учетом требований настоящих Правил. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Статья 14. Порядок заключения договора о подготовке документации по планировке территории

1. Лицо, заинтересованное в предоставлении ему земельного участка для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, вправе обратиться в администрацию Лебяжского городского поселения с заявлением о заключении договора о подготовке документации по планировке территории, в границах которой расположен земельный участок, либо о внесении изменений в документацию по планировке территории.

2. К заявлению прилагаются копии документов, удостоверяющих личность заявителя.

3. Глава администрации Лебяжского городского поселения в течение четырнадцати дней со дня поступления заявления заключают договор о подготовке документации по планировке территории либо принимают решение об отказе в заключении договора с обоснованием причин отказа.

4. Договор может быть заключен только, если применительно к соответствующей территории отсутствует утвержденная документация по планировке территории, а при ее наличии – имеется решение главы администрации Лебяжского городского поселения о внесении изменений в документацию по планировке территории либо в заявлении о заключении договора о разработке документации по планировке территории содержится обоснование необходимости внесения изменений в такую документацию.

5. По договору о подготовке документации по планировке территории лицо, с которым заключен договор, обязано за свой счет в установленный договором срок подготовить проект планировки территории с проектом межевания в его составе или проект межевания территории.

6. Подготовка документации по планировке территории на обосновании договора должна осуществляться в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 13 настоящих Правил.

Статья 15. Положения о градостроительной подготовке земельных участков.

Настоящая статья определяет порядок формирования земельных участков как объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также порядок предоставления сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам на правах собственности или аренды.

Администрация Лебяжского городского поселения в целях подготовки земельных участков на аукционы для комплексного освоения в целях жилищного строительства может реализовать свои полномочия по следующим вариантам:

1. Самостоятельно или по инициативе администрации Лебяжского муниципального района или на основании совместного решения с администрацией Лебяжского муниципального района организует подготовку проекта планировки, в котором определяются границы земельных участков под комплексное освоение в целях жилищного строительства. Предметом аукционов является право на заключение договора аренды для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Победитель аукциона в соответствии с условиями аукциона должен разработать проект межевания, выполнить землеустроительные работы по установлению границ земельных участков на местности и подготовке кадастровых планов земельных участков, а также выполнить строительство инженерной инфраструктуры в границах красных линий, установленных в проекте планировки.

По окончании указанных действий администрация Лебяжского муниципального района предоставляет в собственность или аренду сформированные в проекте межевания земельные участки под объекты капитального строительства.

Количество проводимых аукционов может определяться количеством земельных участков, подготовленных под комплексное жилищное строительство в соответствии с утвержденным проектом планировки.

2. Самостоятельно или по инициативе администрации Лебяжского муниципального района или на основании совместного решения с администрацией Лебяжского муниципального района организует подготовку проекта планировки с проектом межевания в его составе под комплексное освоение в целях жилищного строительства. Предметом аукциона является право на заключение договора аренды для строительства объектов капитального строительства.

Количество проводимых аукционов определяется количеством земельных участков на отдельные жилые дома, иные объекты капитального строительства, подготовленные в составе проекта межевания.

3. Формирует земельный участок для проведения аукциона на заключение договора аренды для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Победитель аукциона по условиям аукциона должен разработать проект планировки с проектом межевания в его составе или проект межевания, выполнить землеустроительные работы по установлению границ земельных участков на местности и подготовке кадастровых планов земельных участков.

По окончании указанных действий администрация Лебяжского муниципального района предоставляет в собственность или аренду сформированные в проекте межевания земельные участки под объекты капитального строительства.

4. По инициативе заявителя (физического или юридического лица) принимает решение о разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе или

проекта межевания, за счет средств заявителя, в целях проведения аукциона на право заключения договора аренды для комплексного освоения в целях жилищного строительства. При этом администрация заключает соглашение с заявителем о сроке действия соглашения и взаимных обязательствах между заявителем и администрацией Лебяжского городского поселения, включающее утверждение документации по планировке территории, компенсацию понесенных заявителем затрат на градостроительную подготовку земельного участка и землеустроительные работы, если заявитель не станет участником или победителем аукциона.

5. Принимает решение о развитии застроенной территории в границах земельного участка, обремененного правами третьих лиц, на котором расположены ветхие жилые дома, подлежащие сносу. Результатом аукциона является заключение договора о развитии застроенной территории.

Победитель аукциона должен разработать проект планировки с проектом межевания в его составе или проект межевания, провести расселение и снос жилых домов в границах территории, подлежащей реконструкции, осуществить строительство инженерной инфраструктуры.

По окончании указанных действий администрация Лебяжского муниципального района предоставляет в собственность или аренду сформированные в проекте межевания земельные участки под объекты капитального строительства.

6. Осуществляет иные действия и использует иные формы по подготовке земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства в соответствии с действующим градостроительным и земельным законодательством.

7. Перечисленные варианты процедур формирования земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства изложены в Части 4 «Приложения» в виде алгоритмов-схем организационно-правовых порядков градостроительной подготовки земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства

Статья 16. Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков свободных от прав третьих лиц. Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости для предоставления физическим и юридическим лицам

Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель осуществляется для незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территорий для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, а также для незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки иных территорий в границах существующей застройки.

16.1 Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков свободных от прав третьих лиц и на не разделенных на земельные участки территорий в границах существующей застройки

1. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства может осуществляться по инициативе заявителей, по инициативе Лебяжского городского поселения, по инициативе администрации Лебяжского муниципального района (или на основании совместного решения).

2. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков имеют право обратиться в администрацию Лебяжского городского поселения с соответствующей заявкой.

В прилагаемых к заявке материалах:

- указывается расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка (в виде схемы с обозначением предлагаемого для градостроительной подготовки земельного участка (ов));

- указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить установленными правилами землепользования и застройки градостроительными регламентами, применительно к территориальной зоне расположения подготавливаемого земельного участка;

- содержится ходатайство о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение проекта градостроительного плана (ов) земельного участка (ов), разработку которого в составе документации по планировке территории намерен обеспечить заявитель.

3. Орган администрации Лебяжского муниципального района, уполномоченный в области градостроительной деятельности (при отсутствии такого органа в администрации Лебяжского городского поселения), в течение семи рабочих дней после регистрации заявки в администрации Лебяжского городского поселения подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка (с указанием причин отрицательного заключения).

В случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка заключение должно содержать :

- а) решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: проекта межевания – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки – в иных случаях;

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

В заключении должно содержаться также указание о том, что риски недостижения результата – получение свободного от прав третьих лиц, подготовленного и сформированного для предоставления земельного участка, лежат на стороне заявителя.

Положительное заключение является основанием принятия решения администрацией Лебяжского городского поселения решения о подготовке документации по планировке территории, в котором:

- содержится требование о подготовке исходной информации (при необходимости) и условиях ее подготовки;

- устанавливаются способ действий по планировке территории и сроки подготовки документации по планировке территории;

- устанавливаются обязательства администрации утвердить документацию по планировке территории в порядке и сроки, установленные настоящими Правилами;

- содержится обязательство о возмещении победителем аукциона затрат лицу (заявителю), с которым заключен договор о подготовке документации по планировке территории (если он не станет участником или победителем аукциона), затрат на подготовку такой документации, а также землеустроительные работы по установлению границ земельного участка на местности и получения кадастрового плана земельного участка, а также сроки выплаты средств по возмещению затрат.

4. При отсутствии исходной информации в администрации Лебяжского муниципального района или Лебяжском городском поселении заявитель может обеспечить подготовку исходной информации путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное,

- заключения с администрацией Лебяжского городского поселения договора об оказании услуг по подготовке исходной информации.

5. В случае, когда подготовку исходной информации осуществляет уполномоченный орган, состав, стоимость и предельные сроки работ, проводимых в соответствии с этим

договором, определяются администрацией Лебяжского муниципального района или Лебяжского городского поселения.

Исходная информация содержит:

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:1000 или ином масштабе, определенном уполномоченным органом;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

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

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

В случае, когда, подрядчиком работ по оказанию информационных услуг является уполномоченный орган, то необходимая информация может запрашиваться от организаций на основании соглашений между органами местного самоуправления муниципального района или Лебяжского городского поселения и соответствующими органами, организациями об обмене информационными ресурсами, если иное не установлено законодательством в части регулярного и безвозмездного обмена информационными ресурсами.

В случае возмездного предоставления информации, стоимость исходной информации, получаемой от соответствующих органов, организаций, включается в стоимость работ, проводимых по договору.

6. Заявитель, самостоятельно обеспечивший подготовку исходной информации, на основании принятого администрацией Лебяжского городского поселения решения о подготовке документации по планировке территории имеет право заключить договор о выполнении документации по планировке территории (с разработкой градостроительного плана(ов) земельного участка в составе проекта межевания).

7. По завершении подготовки документации по планировке территории уполномоченный орган осуществляет проверку документации по планировке территории и градостроительного плана(ов) земельного участка на соблюдение требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и на соблюдение прав и интересов смежных землепользователей.

В случае, если в составе документации по планировке территории осуществлялась подготовка проекта планировки или проекта планировки с проектом межевания в его составе, администрацией Лебяжского городского поселения организуются публичные слушания в порядке, установленном настоящими Правилами.

В случае если документация по планировке территории разрабатывалась в виде проекта межевания, не позднее семи рабочих дней после проверки документации по планировке территории уполномоченный орган направляет заключение главе администрации Лебяжского городского поселения.

К заключению прилагается общая стоимость затрат (подлежащая возмещению) на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка(ов), документы, подтверждающие выполнение таких работ.

8. Глава администрации Лебяжского городского поселения в течение семи дней принимает решение об утверждении документации по планировке территории либо решение об отказе в утверждении такой документации. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в составе такой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации, оно должно содержать:

1) предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана (ов) земельного участка проведение землеустроительных работ, подготовку кадастрового плана земельного участка, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;

2) требование к уполномоченному органу о представлении на утверждение сметы затрат на градостроительную подготовку и формирование земельного участка(ов), землеустроительных работ, получения кадастрового плана земельного участка (ов) и документов, подтверждающих выполнение данных работ;

3) решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка (ов) посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях на торгах, с определением формы торгов. В таком решении указывается также орган, уполномоченный на проведение торгов, сроки подготовки документов для проведения торгов, дата проведения торгов;

Администрация Лебяжского городского поселения в течение трех дней со дня принятия решения предоставляет заявителю доверенность на совершение действий, указанных в подпункте 1 пункта 8 настоящей статьи от имени органа местного самоуправления.

9. Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

10. В случаях, когда градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства осуществляется по инициативе органов местного самоуправления Лебяжского муниципального района или Лебяжского городского поселения, уполномоченный орган организует работы по формированию земельных участков в рамках осуществляемых на основе утвержденного главой Лебяжского муниципального района, главой администрации Лебяжского городского поселения плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территорий жилого и иного назначения.

Указанные работы оплачиваются из средств бюджета муниципального района или городского поселения и выполняются физическими, юридическими лицами по договорам с администрацией Лебяжского городского поселения на основе муниципального заказа, проводимого уполномоченным органом в соответствии с законодательством.

16.2 Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков свободных от прав третьих лиц и на не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

1. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и строительства может осуществляться по инициативе заявителей, органов местного самоуправления Лебяжского городского поселения, органов местного самоуправления Лебяжского муниципального района (или на основании совместного решения).

2. Физические и юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке земельных участков на незастроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель, их разделении, обустройстве территории путем строительства инженерной инфраструктуры, включая внеплощадочные сети, в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующую заявку в администрацию Лебяжского городского поселения.

В приложении к заявке указывается:

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

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану, правилам

землепользования и застройки и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

3. Орган администрации Лебяжского муниципального района, уполномоченный в области градостроительной деятельности район (при отсутствии такого органа в администрации Лебяжского городского поселения), в течение пятнадцати дней со дня регистрации заявки в администрации Лебяжского городского поселения, готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации заявки в части соответствия инвестиционных намерений заявителя генеральному плану, правилам землепользования и застройки, в котором должно содержаться одно из следующих решений:

1) отклонить заявку - по причине ее несоответствия генеральному плану, правилам землепользования и застройки, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2) поддержать инициативу заявителя путем подготовки соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией Лебяжского городского поселения об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения аукциона по предоставлению подготовленного и сформированного земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

4. Процедура градостроительной подготовки земельных участков землеустроительных работ осуществляется в соответствии с требованиями статьи 16.1 настоящих Правил.

5. Администрация Лебяжского муниципального района, Лебяжского городского поселения в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана, правил землепользования и застройки вправе:

- самостоятельно подготавливать соответствующие документы:

а) документацию по планировке, включающую чертежи планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов) и одновременно – границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение аукциона по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

б) комплект иных материалов и данных, предусмотренных законодательством для проведения указанного аукциона;

- обеспечивать подготовку комплекта материалов путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

- устанавливать форму торгов земельных участков для строительства объектов капитального строительства, за исключением жилищного строительства.

16.3. Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц, для осуществления реконструкции – развитие застроенной территории

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона), или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2. В отношении застроенной территории, по реконструкции которой администрацией Лебяжского городского поселения принято решение о развитии застроенной территории, процедура градостроительной подготовки земельных участков и предоставления для строительства объектов капитального строительства осуществляется в соответствии со статьями 46.1, 46.2, 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Указанное право возникает при наличии Правил землепользования и застройки, определяющих возможность изменения землепользования и застройки на соответствующих территориях.

16.4 Выделение путем градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки

1. Выделение путем градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, может осуществляться по инициативе заявителей, администрации Лебяжского городского поселения, администрации Лебяжского муниципального района (или на основании совместного решения).

Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов осуществляются по инициативе:

- заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства;

- органов местного самоуправления Лебяжского муниципального района, Лебяжского городского поселения, которые обеспечивают подготовку (выделение) свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства;

- собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в общую долевую собственность земельные участки для использования расположенных на них зданий;

- органов местного самоуправления Лебяжского городского поселения, Лебяжского муниципального района, которые в соответствии с планом мероприятий, утвержденным главой администрации Лебяжского городского поселения, обеспечивают выделение и предоставление собственникам помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий;

3. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в общую долевую собственность земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, обеспечивают подготовку для утверждения главой администрации Лебяжского городского поселения проекта межевания, в составе которого готовится градостроительный план земельного участка многоквартирного жилого дома.

4. Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

- в составе проекта межевания;
- в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации;

- собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно - если иное не определено законодательством;

- физическими, юридическими лицами по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме;

- уполномоченным органом в области градостроительной деятельности администрации муниципального района район (при отсутствии такого органа в администрации Лебяжского городского поселения) по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме (если иное не определено законодательством).

5. При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания должны соблюдаться требования градостроительного законодательства путем:

- учета характера фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;
- соблюдения минимальных размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
- обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов путем фиксации в проекте градостроительного плана земельного участка границ зон действия публичных сервитутов;
- обеспечения прав третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

6. В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности, которые в установленном порядке могут быть предоставлены физическим, юридическим лицам для строительства.

7. Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат согласованию:

- уполномоченным органом по вопросам градостроительной деятельности - в части соответствия:

а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам - на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);

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

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

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

д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми – в соответствующих случаях;

- правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае не достижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по землепользованию и застройке, которая организует публичные слушания, проводимые в соответствии с пунктом 5 статьи 10 настоящих Правил.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания:

а) границ земельных участков,

б) при необходимости - границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных и частных сервитутов.

8. Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются главе администрации Лебяжского городского поселения, который в течение 10 дней принимает одно из двух решений:

- об утверждении градостроительного плана земельного участка;
- об отказе в утверждении градостроительного плана земельного участка с обоснованием причин.

9. В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

- заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;
- заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение главой Лебяжского городского поселения.

10. Утвержденный градостроительный план земельного участка становится основанием для проведения в соответствии с земельным законодательством государственного кадастрового учета земельного участка.

11. Администрация Лебяжского городского поселения может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе программы (плана) межевания застроенных территорий с целью установления границ земельных участков многоквартирных жилых домов и выделения свободных земельных участков для застройки.

Орган администрации Лебяжского муниципального района, уполномоченный в области градостроительной деятельности район (при отсутствии такого органа в администрации Лебяжского городского поселения) обеспечивает реализацию инициатив администрации Лебяжского городского поселения, Лебяжского муниципального района в части межевания застроенных территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания;
- заключения договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа.

Статья 17. Особенности предоставления земельных участков для строительства

1. До разграничения государственной собственности на землю распоряжение землями, находящимися в государственной собственности на территории Лебяжского городского поселения, осуществляется администрацией Лебяжского муниципального района, если законодательством не предусмотрено иное.

Предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

- без предварительного согласования места размещения объекта;
- с предварительным согласованием места размещения объекта.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта может осуществляться для размещения объектов государственного и муниципального значения, линейных объектов, по инициативе физического, юридического лица в иных случаях, установленных законодательством.

2. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, за исключением случаев предоставления земельных участков:

- для комплексного освоения в целях жилищного строительства, определенном статьей 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации;
- с предварительным согласованием места размещения объекта.

3. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может осуществляться при отсутствии

документации по планировке территории в соответствии с проектом границ земельного участка, в случаях, указанных в пункте 5 настоящей статьи, за исключением случаев, установленных законодательством. Изготовление проекта границ земельного участка и его утверждение обеспечивает администрация Лебяжского городского поселения или администрация Лебяжского муниципального района в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности или по ее поручению соответствующая землеустроительная организация в месячный срок со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка либо обращения органа государственной власти.

4. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность осуществляется без предварительного согласования места размещения объекта на торгах (конкурсах, аукционах), за исключением случаев, установленных законодательством.

5. По инициативе администрации Лебяжского муниципального района, Лебяжского городского поселения предоставление земельных участков для строительства в пгт Лебяжье из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предварительного согласования места размещения объекта, осуществляется на торгах (конкурсах, аукционах) в собственность или аренду в следующем порядке:

- установление границ земельного участка на местности и его государственный кадастровый учет;
- определение технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;
- принятие администрацией Лебяжского муниципального района решения о проведении торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка;
- публикация о проведении торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка в официальном печатном издании района;
- проведение торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка;
- подписание протокола о результатах торгов (конкурса, аукциона).

6. В случае, если отсутствует документация по планировке территории, границы земельного участка и его разрешенное использование могут быть установлены в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной или измененной по инициативе и за счет средств гражданина или юридического лица на основании договора о подготовке документации по планировке территории.

В случае, если границы земельного участка и его разрешенное использование были установлены в соответствии с документацией по планировке территории и за счет средств гражданина или юридического лица, существенным условием договора купли-продажи или аренды земельного участка, заключаемого с победителем торгов (конкурса, аукциона) является обязанность победителя возместить лицу, затраты по подготовке документации. Размер затрат, а также сроки выплаты средств на возмещение должны быть указаны в извещении о проведении торгов (конкурса, аукциона).

7. Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства осуществляется в соответствии со статьями 30.1, 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

8. Предоставление земельных участков под комплексное основание в целях жилищного строительства осуществляется в соответствии со статьями 30.2, 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 18. Основания и условия изъятия земельных участков, иных объектов

недвижимости для муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (в том числе выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется законодательством о градостроительной деятельности и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Лебяжского муниципального района.

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд, является утвержденная в установленном порядке документация по планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе, решения администрации Лебяжского городского поселения о развитии застроенной территории.

2. Объекты муниципального значения, размещение которых может служить причиной изъятия земельных участков (в том числе путем выкупа), установлены подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

Основания считаются правомочными при условии доказанной невозможности реализации государственных и муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей, иных обстоятельствах, установленных законодательством.

3. Решение об изъятии земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных на таких участках может быть принято после утверждения соответствующих проектов планировки территории и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и (или) объектов на них, расположенных в порядке, установленном законодательством.

Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия, письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Статья 19. Установление ограничений прав на земельные участки

1. До разграничения государственной собственности на землю Администрация Лебяжского муниципального района имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим, юридическим лицам, товариществам собственников многоквартирных жилых домов ограничения на использование земельных участков и объектов недвижимости, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки, прокладки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, тепло-,газо-,водоснабжения, канализации), могут быть обеспечены путем установления публичных сервитутов.

2. В случаях временного занятия части земельного участка, связанного с проведением инженерных изысканий, прокладкой коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, тепло-,газо-,водоснабжения, канализации), т.е. когда ограничения прав на землю связаны с началом и завершением застройки, принимается решение о наложении ограничения на использование части земельного участка под объектом капитального строительства, в котором устанавливаются сроки использования части земельного участка,

требования по восстановлению нарушенного благоустройства в связи с проведением земляных работ, иные требования, касающиеся соблюдения интересов правообладателей земельного участка и объекта капитального строительства.

3. Границы зон действия публичных сервитутов и (или) ограничений прав на землю, указываются на градостроительном плане земельного участка.

4. Порядок установления публичных сервитутов и ограничений прав на земельные участки определяется законодательством.

Статья 20. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется в соответствии со статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Проведение государственной экспертизы осуществляется в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Выдача разрешения на строительство осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с Законом Кировской области «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области» от 28.09.2005 № 44-ЗО, Постановлением Правительства Кировской области от 16.03.2007 № 88/125 «Об утверждении Порядка выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства регионального значения, расположенных на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты».

4. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляются в порядке, установленном статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Кировской области «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области» от 28.09.2005 № 44-ЗО.

6. Перечень объектов, на которые не требуется получения разрешения на строительство, установлен частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 25 Закона Кировской области «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области» от 28.09.2005 № 44-ЗО.

В этом случае, строительство осуществляется на основании утвержденной застройщиком проектной документации разработанной в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

7. Если строительные изменения объекта капитального строительства и (или) его части не затрагивают конструктивные и другие характеристики его надежности и безопасности и не превышают предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, установленных градостроительным регламентом, проектная организация, осуществляющая подготовку проектной документации на реконструкцию или капитальный ремонт объекта капитального строительства должна сделать об этом запись на титульном листе пояснительной записки, заверив ее фамилией, инициалами, должностью, подписью и печатью. Должностное лицо органа администрации Лебяжского муниципального района, уполномоченного в области градостроительной деятельности, осуществляет проверку проектной документации и с учетом записи проектной организации делает запись на титульном листе пояснительной записки проектной документации «Разрешения на строительство не требуется». Указанная запись должна быть заверена фамилией, инициалами, должностью и подписью лица, осуществляющего выдачу разрешения на строительство и печатью.

Статья 21. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил

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

2. В случае, если в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации частично или полностью выполнены процедуры по выбору земельного участка для строительства (кроме жилищного строительства), решение о предоставлении земельного участка в аренду или собственность осуществляется на основании решения администрации Лебяжского городского поселения о предварительном согласовании места размещения объекта.

3. Архитектурно-планировочные задания, выданные до введения в действие настоящих Правил являются действительными и могут продлеваться должностным лицом, уполномоченным в области градостроительной деятельности администрации муниципального Лебяжского района. В этом случае не для получения разрешения на строительство подготовка градостроительного плана земельного участка не требуется.

4. Разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действующими.

5. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда они:

1) имеют вид или виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, установленных настоящими Правилами;

2) имеют вид или виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, установленных настоящими Правилами, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов, а также расположены в пределах красных линий, установленных утвержденными проектами планировки территорий для расширения существующих и прокладки новых улиц и проездов;

3) имеют размеры и параметры меньше (минимальная площадь земельных участков, отступы построек от красных линий, границ участка, соседних построек) или больше (высота и этажность построек, коэффициент использования территории земельного участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам.

6. Решением главы администрации Лебяжского городского поселения может быть придан статус несоответствия предприятиям и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижает стоимость этих объектов, а также создает угрозу здоровью и жизни людей.

7. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства объектов и использования самовольно занятых земельных участков регулируются гражданским и земельным законодательством.

Статья 22. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, указанные в пункте 5 статьи 21 Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в

Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности и обязательным государственным нормативам объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни или здоровья людей, а также для окружающей природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с законодательством может быть наложен запрет на продолжение их использования до приведения их в соответствие с Правилами.

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пункте 3 настоящей статьи Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности – экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами, строительными нормами и правилами.

4. В границах жилой территориальной зоны (части жилой территориальной зоны), для которой градостроительным регламентом установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в связи с попаданием их в санитарно-защитную зону предприятий и объектов, допускается эксплуатация жилой застройки и выполнение текущего, капитального ремонта жилых зданий, их реконструкция при условии соблюдения предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, технических регламентов, санитарно-эпидемиологических норм и правил.

В санитарно-защитных зонах в границах существующих жилых территориальных зон предусматривается размещение объектов, поименованных в условно разрешенных видах использования для таких зон, при условии проведения публичных слушаний.

Администрация Лебяжского муниципального района, Лебяжского городского поселения принимает решение, обязывающее предприятие провести в установленном порядке мероприятия по сокращению размера санитарно-защитной зоны от предприятия или объекта с целью снижения уровня воздействия предприятия, объекта на среду обитания человека.

5. Изменение видов разрешенного использования указанных в пункте 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

6. Несоответствующие объекты, расположенные в границах улиц, проездов и площадей, определенных красными линиями, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления поселения в порядке, установленном законодательством, и в соответствии со статьей 18 настоящих Правил.

Статья 23. Действие Правил по отношению к документам территориального планирования и документации по планировке территории

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация Лебяжского городского поселения действует в части, не противоречащей Правилам.

2. Органы местного самоуправления Лебяжского городского поселения после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения:

1) о приведении в соответствие с Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории), путем внесения в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

2) о разработке новой документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории). Указанная документация может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

Статья 24. Внесение изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в соответствии со статьями 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Основаниями для рассмотрения главой администрации Лебяжского городского поселения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) необходимость учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, Кировской области, местных нормативных правовых актах. Одновременно с внесением в текстовую часть документа изменений, вносятся изменения в «Приложения» - алгоритмы-схемы организационно-правовых порядков градостроительной подготовки земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства (часть 4 Правил). В результате изменений в законодательстве Российской Федерации, законодательстве Кировской области, в нормативных правовых актах Российской Федерации, Кировской области, а также в технических регламентах, проведение публичных слушаний по внесению изменений в Правила и в Часть 4 не требуется и осуществляется органами местного самоуправления Лебяжского городского поселения самостоятельно или по инициативе администрации Лебяжского муниципального района;

2) несоответствие настоящих Правил генеральному плану городского поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план или схему территориального планирования муниципального района;

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

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

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

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

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

4) органами местного самоуправления Лебяжского городского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Лебяжского городского поселения, а также если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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.

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

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

5. Уполномоченное подразделение администрации Лебяжского городского поселения в пятидневный срок, с даты принятия решения о подготовке проекта изменения Правил, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации. Сообщение о принятии такого решения может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет" (при наличии сайта).

6. Уполномоченный орган Лебяжского городского поселения в десятидневный срок осуществляет проверку проекта изменения Правил, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану городского поселения, схеме территориального планирования муниципального района, схеме территориального планирования Кировской области и направляют проект изменения Правил главе администрации Лебяжского городского поселения или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 6 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

7. Глава администрации Лебяжского городского поселения при получении проекта изменения Правил от уполномоченного подразделения администрации городского поселения принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

8. Оповещение о публичных слушаниях по проекту изменения Правил должно содержать информацию о:

- 1) характере обсуждаемого вопроса;
- 2) дате, времени и месте проведения публичных слушаний;
- 3) дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей документацией и информацией.

9. По запросу Комиссии соответствующие органы, а также подразделения администрации Лебяжского муниципального района, готовят и представляют в согласованные сроки официальные заключения по проекту изменения Правил.

10. Публичные слушания по проекту изменения Правил проводятся в соответствии с положением «о публичных слушаниях» Лебяжского городского поселения.

11. Не позднее чем через десять дней со дня окончания публичных слушаний Комиссия представляет главе администрации Лебяжского городского поселения проект изменения Правил, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Глава администрации Лебяжского городского поселения в течение семи дней после представления ему проекта изменения Правил, протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение о направлении указанного проекта в представительный орган городского поселения или о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления либо принимает решение об отказе.

12. Продолжительность публичных слушаний по проекту изменения Правил со дня оповещения жителей городского поселения (о проведении слушаний) до дня опубликования заключения о результатах слушаний не может быть более двух месяцев.

13. В случае, если внесение изменения в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту изменения Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий и сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой администрации Лебяжского городского поселения решения о проведении публичных слушаний по предложению о внесении изменения в Правила.

14. Изменение Правил утверждается представительным органом Лебяжского городского поселения. Обязательными приложениями к проекту изменения Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

15. Представительный орган Лебяжского городского поселения по результатам рассмотрения проекта изменения Правил и обязательных приложений к нему утверждает изменение Правил или направляет проект изменения Правил Главе администрации Лебяжского городского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

16. Изменение Правил подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (при наличии сайта).

17. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменения Правил в судебном порядке.

Статья 25. Ответственность за нарушение Правил

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

ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ, установленные к территориальным зонам, обозначенным на «Карте градостроительного зонирования», включающие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства,

Перечень территориальных зон

Жилые зоны

Ж-1 - зона индивидуальной жилой застройки и блокированной жилой застройки усадебного типа

Ж-2 - зона многоквартирных жилых домов высотой 2-3 этажа (отдельно стоящих или секционных)

Ж-3 –зона коллективных садов

Общественно-деловые зоны

ОД-1 – общественная зона объектов социального назначения

ОД-2 - зона объектов общественно-делового назначения

Производственные зоны

П-1 - зона предприятий V класса вредности

П-2 - зона предприятий IV класса вредности

Зоны транспортной и инженерной инфраструктур

ИТИ-1 - зона –железной дороги

ИТИ-2 – зона инженерных сооружений

ИТИ-3 – зона территориальных автомобильных дорог

Зоны специального назначения

СО-1 – зона кладбищ

Рекреационные зоны

Р-1 - зона природных ландшафтов

Градостроительные регламенты территориальных зон

Градостроительные регламенты территориальных зон устанавливают виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в этих зонах.

Ж-1 - зона индивидуальной жилой застройки, блокированной жилой застройки усадебного типа

Зона предназначена для размещения и функционирования жилых домов усадебного типа и их реконструкций, состоящей преимущественно из многоквартирных жилых домов, усадебных блокированных жилых домов (с количеством блок-секций не более десяти) с придомовыми земельными участками, для реконструкции существующих эксплуатируемых жилых домов

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

индивидуальные жилые дома;

блокированные жилые дома (каждая блок-секция на одну квартиру).

детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

аптеки;

пункты первой медицинской помощи;

поликлиники общей площадью не более 600 м²;

объекты социального значения

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Объекты или помещения предпринимательской деятельности в границах индивидуальных жилых домов, блокированных усадебных жилых домов;

индивидуальные жилые дома с помещениями предпринимательской деятельности;

многоквартирные отдельно стоящие и секционные жилые дома высотой 2 и 3 этажа;

спортплощадки, теннисные корты;

спортзалы, залы рекреации;

библиотечные, клубные здания, дома культуры;
 магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 м²;
 объекты розничной торговли и обслуживания: киоски, лотошная торговля и павильоны;
 кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;
 пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные
 объекты обслуживания;
 почтовые отделения;
 общественные резервуары для хранения воды;
 противопожарные водоемы и резервуары;
 коллективные овощехранилища (кладовки);
 парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
 площадки для мусоросборников;
 аллеи, скверы;
 лесозащитные полосы.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

сады, огороды;
 встроенный в жилой дом гараж не более чем на 2 легковые машины;
 отдельно стоящий гараж не более чем на 2 легковые машины;
 открытая стоянка на 1 автомашину;
 строения для содержания домашних животных (коз, собак, кроликов, птицы и т.д.);
 индивидуальные бани;
 хозяйственные постройки (постройки для хранения инвентаря, топлива, кормов и других хозяйственных нужд);
 строения для занятий индивидуальной трудовой (некоммерческой) деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
 теплицы;
 оранжереи;
 надворные туалеты;
 индивидуальные колодцы, скважины для забора воды;
 площадки для мусоросборников;
 элементы благоустройства условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СНиП 2.07.01 – 89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», нормативах градостроительного проектирования.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Максимальная площадь земельного участка:
 для индивидуальных жилых домов - 1500 кв.м. (включая площадь застройки)
 Минимальная площадь земельного участка:
 для индивидуальных жилых домов – 400 кв.м. (включая площадь застройки);
 для блокированных жилых домов: 400 кв.м.(включая площадь застройки);
 для многоквартирных отдельно стоящих или секционных жилых домов (из расчета на 1 квартиру): 75 кв.м. (включая площадь застройки); 30 кв.м. (без застройки).

Индивидуальный жилой дом и блокированный жилой дом должны отстоять от красной линии проездов - не менее чем на 3 м и не менее, чем на 5 метров от красной линии улиц в зонах планируемой застройки, за исключением гаражей, которые могут по необходимости (стесненные условия) размещаться в створе с жилым домом. Расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 метров.

До границы соседнего придомового участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от усадебного, одноквартирного и

блокированного жилого дома - 3 м; от постройки для содержания скота и птицы - 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м; средне рослых - 2 м; от кустарника - 1 м.

Помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

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

Высота зданий:

для всех основных строений количество надземных этажей – не более трех этажей (включая мансардный этаж) и высота от уровня земли: до верха плоской крыши – не более 8,6 м; до конька скатной крыши – не более 10 м;

для отдельно стоящего гаража, в том числе с хозяйственным помещением на 2 этаже, высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м, до конька скатной крыши – 6 м;

Требования к ограждению земельных участков:

со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим);

характер ограждения со стороны проезжей части и его высота должен быть единообразным на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;

высота ограждения должна быть не более 2 м;

при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор.

Коэффициент использования территории земельного участка

для усадебных жилых домов - не более 0,67;

для блокированных жилых домов - не более 0,8.

Ж-2 – зона многоквартирных жилых домов высотой 2-3 этажа (отдельно стоящих или секционных)

Зона предназначена для размещения и функционирования жилой застройки состоящей преимущественно из многоквартирных отдельно стоящих или секционных (не более четырех блок-секций) жилых домов, для реконструкции существующих эксплуатируемых жилых домов, а также социальной инфраструктуры, обслуживающей население: объектов образования, воспитания, здравоохранения, физкультуры и спорта, культуры, связи, торговли и др.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

многоквартирные жилые дома высотой 2 - 3 этажа;

детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

аптеки;

пункты первой медицинской помощи;

спортплощадки, теннисные корты;

клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специального назначения;

почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты;

пункты милиции;

поликлиники общей площадью не более 600 м²;

спортплощадки, теннисные корты;

спортзалы, залы рекреации;

библиотечные здания;

клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специального назначения;

почтовые отделения;

аллеи, скверы.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

блокированные жилые дома;
 индивидуальные жилые дома;
 объекты розничной торговли и обслуживания: киоски, лоточная торговля и павильоны; закусочные, столовые общей площадью не более 400 кв.м;
 пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
 магазины, торговой площадью не более 400 кв.м.
 мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов);
 бани;
 отопительные котельные (в том числе пристраиваемые);
 жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
 пожарные депо;
 отопительные котельные;
 коллективные овощехранилища;
 автостоянки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования; площадки для выгула собак.
 отдельно стоящие гаражи боксового типа или открытые стоянки легковых автомобилей (в пределах земельных участков жилых домов);
 отдельные стоянки легковых автомобилей.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

гаражи, встроенные в жилые дома;
 сараи для дров при отсутствии центрального отопления;
 площадки для мусоросборников;
 противопожарные резервуары и водоемы;
 элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», нормативами градостроительного проектирования.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Минимальная площадь земельного участка:
 для отдельно стоящих многоквартирных жилых домов (из расчета на одного человека): 19,3 м²;
 для блокированных жилых домов (из расчета на 1 квартиру): 80 кв.м. (включая площадь застройки); 50 кв.м. (без застройки);

Предприятия обслуживания, перечисленные в основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы располагаются со стороны улицы.

Высота зданий:

для всех основных строений количество надземных этажей – не более трех этажей и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 8.6 м; до конька скатной кровли - не более 10 м;

для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 4 м.

Коэффициент использования территории земельного участка: не более 0,94.

Ж-3–зона коллективных садов

Зона предназначена для размещения и функционирования коллективных садов

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Садовый дом сезонного, временного или круглогодичного пользования, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе постоялки для содержания мелкого скота и птицы, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, навес или гараж для автомобиля.

Застройка садоводческих земельных участков осуществляется в соответствии со СНиП И 30-02-98 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения».

Общественно-деловые зоны

ОД-1 – общественная зона объектов социального назначения

Зона предназначена для размещения и функционирования объектов образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, культуры, реконструкции существующих и эксплуатируемых жилых домов.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

больницы;
 аптеки;
 пункты первой помощи медицинской помощи;
 поликлиники;
 медико-реабилитационные и коррекционные учреждения для детей;
 школы начальные и средние, музыкальные;
 детские сады, иные объекты дошкольного образования;
 детские дома;
 спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
 стадионы
 бассейны, спортклубы;
 клубы (залы встреч и собраний);
 библиотеки, архивы;
 музеи, выставочные залы;
 театры, концертные залы;
 средние специальные учебные заведения;
 профессионально-технические училища.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

общежития, связанные с обслуживанием основных видов использования объектов капитального строительства;
 спортивные школы;
 универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
 теле- и радиостудии;
 отопительные котельные;
 предприятия торговли и общественного питания;
 наземные автостоянки закрытого и открытого типа на отдельных земельных участках;
 общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

подземные и встроенные в здания гаражи;

парковки для машин перед объектами здравоохранения, физкультуры и спорта, культуры;

элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СНиП 2.07.01 – 89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

ОД-2 – зона объектов общественно-делового назначения

Зона предназначена для размещения и функционирования объектов образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, иной коммерческой деятельности; кредитно-финансовых учреждений; юридических и общественных организаций; объектов связи и отправления культа; зданий органов управления; реконструкции существующих и эксплуатируемых жилых домов.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

объекты, включенные в основные виды использования для зоны ОД-1;
 гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
 компьютерные центры;
 танцзалы, дискотеки;
 кинотеатры, видеосалоны;
 театры-студии;
 торговые центры, выставки товаров;
 магазины;
 рестораны, бары;
 предприятия общественного питания, включая кафе, закусочные, столовые;
 пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
 приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
 офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
 здания органов управления;
 издательства и редакционные офисы;
 банки, отделения банков;
 суды, нотариальные конторы и иные юридические учреждения;
 отделения милиции, участковые пункты милиции;
 рекламные агентства;
 почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
 проектные и конструкторские бюро.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

многоквартирные жилые дома отдельно стоящие и секционного типа;
 здания смешанного использования высотой 3-5 с жилыми помещениями в верхних этажах и объектами здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности в нижнем этаже;
 бани;
 прачечные;
 пожарные депо;
 ветеринарные лечебницы.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

учебные здания;
 лаборатории;

учебные мастерские;
общежития;
хозяйственные постройки;
гаражи;
спортплощадки.

элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СНиП 2.07.01 – 89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Производственные зоны

П-1 - зона предприятий V класса вредности

Зона предназначена для размещения и функционирования промышленных предприятий, производственных баз коммунального хозяйства и торговли, объектов дорожного сервиса, складских объектов, имеющих V класс вредности по санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

предприятия и производства V класса вредности;
производственные базы коммунальных предприятий;
производственные базы предприятий торговли;
объекты дорожного сервиса V класса вредности;
мотели;
автодромы и мотодромы;
склады V класса вредности.
спортивно-оздоровительные учреждения;
нежилые здания для дежурного аварийного персонала и охраны предприятия;
сооружения инженерного оборудования предприятий;
наземные автостоянки закрытого и открытого типа;
зеленые насаждения специального назначения (для санитарно-защитных зон);
отопительные котельные;
автостанции;
пожарные депо.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

магазины;
прачечные;
спортзалы, залы рекреации;
спортплощадки;
площадки и сооружения для временного промежуточного хранения отходов производства V класса вредности перед отправкой на утилизацию или захоронение.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

производственные здания предприятий;
сооружения транспорта и инженерного оборудования предприятий и производств;
складские здания;
открытые площадки складирования;
объекты, связанные с обслуживанием предприятия;
административные и бытовые здания;
проектные и конструкторские бюро;
научно-исследовательские лаборатории;

предприятия общественного питания (столовые, буфеты);
 пункты первой медицинской помощи;
 зеленые насаждения специального назначения;
 открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей.
 подземные и встроенные в здания гаражи;
 элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СНиП 2.07.01 – 89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

П-2 - зона предприятий IV класса вредности

Зона предназначена для размещения и функционирования промышленных предприятий, предприятий дорожной службы, транспорта и связи, производственных баз строительных организаций, предприятий коммунального хозяйства и торговли, объектов дорожного сервиса, имеющих IV класс вредности по санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

предприятия и производства IV класса вредности:
 предприятия и производства машиностроения и металлообработки;
 предприятия и производства деревообрабатывающей промышленности;
 предприятия и производства легкой промышленности;
 предприятия и производства пищевой промышленности;
 предприятия топливной промышленности;
 предприятия энергетики;
 предприятия промышленности строительных материалов и стройиндустрии;
 предприятия дорожной службы;
 предприятия транспорта;
 предприятия связи;
 производственные базы строительных организаций;
 производственные базы коммунальных предприятий;
 производственные базы предприятий торговли;
 объекты дорожного сервиса IV класса вредности;
 предприятия и производства V класса вредности.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

магазины;
 прачечные;
 мотели;
 спортзалы, залы рекреации;
 спортплощадки;
 автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта;
 станции технического обслуживания легковых и грузовых автомобилей;
 площадки и сооружения для временного промежуточного хранения отходов производства IV и V классов вредности перед отправкой на утилизацию или захоронение.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

производственные здания предприятий;
 сооружения транспорта и инженерного оборудования предприятий и производств;
 складские здания;
 открытые площадки складирования;
 объекты, связанные с обслуживанием предприятия:

административные и бытовые здания;
 проектные и конструкторские бюро;
 научно-исследовательские лаборатории;
 предприятия общественного питания (столовые, буфеты);
 пункты первой медицинской помощи;
 пожарное депо;
 зеленые насаждения специального назначения;
 открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
 площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей.

Зона транспортной и инженерной инфраструктур ИТИ-1 – зона инженерных сооружений

Зона предназначена для размещения и функционирования площадных объектов систем водоснабжения и канализации города.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

объекты водоснабжения:
 артезианские скважины;
 насосные станции водоснабжения;
 реагентное хозяйство;
 регулирующие и запасные емкости;
 объекты канализации:
 канализационные сооружения механической и биологической очистки стоков;
 канализационные насосные станции.

Зоны специального назначения

СО-1 – Зона кладбищ

Зона предназначена для функционирования действующих кладбищ

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

действующее кладбище.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты связанные с отпавлением культа;
- хозяйственные объекты и административные здания, связанные с функционированием кладбищ;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- киоски и павильоны по розничной торговле;
- общественные туалеты;
- противопожарные водоемы и резервуары;
- аллеи и скверы;
- лесозащитные полосы;
- парковки.

Зона сельскохозяйственного использования

С-1 – зона сельскохозяйственных угодий

малоэтажные жилые дома

Зона используется под сельскохозяйственные угодья до момента изменения вида их использования в соответствии генеральным планом пгт Лебяжье

Основные виды разрешенного использования

пашни
сенокосы
пастбища

Рекреационные зоны

Р-1 – зона природных ландшафтов и лесопарков

Зона предназначена для сохранения природных ландшафтов и использования их для отдыха населения, занятия физической культурой и спортом при условии допустимого воздействия людей на окружающую природную среду.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

городские леса;
лесные массивы;
лесопарки;
лесополосы (в том числе лесополосы санитарно-защитных зон без размещения в них производственных объектов);
пруды;
озера;
водохранилища;
пляжи.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

универсальные спортивные комплексы, спортивные сооружения, спортивные базы;
места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;
спортивные площадки;
лодочные и спасательные станции;
водоемы;
прокат игрового и спортивного инвентаря;
предприятия общественного питания быстрого приготовления пищи;
объекты розничной торговли и обслуживания: временные постройки, киоски, лоточная торговля и торговые павильоны;
места для парковки машин.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

спортивные дорожки;
пункты первой медицинской помощи;
общественные туалеты;
элементы дизайна;
скульптурные композиции;
объекты декоративно-монументального искусства;
фонтаны;
малые архитектурные формы;
беседки;
аттракционы;
детские развлекательные и игровые площадки, игровые площадки и площадки отдыха для взрослых;

скамьи для отдыха.

Р-2 – зона парков, бульваров

Зона предназначена для озеленения пгт Лебяжье использования для отдыха населения города, для кратковременного занятия физической культурой и спортом

Основные виды разрешенного использования

скверы;
городские парки;
бульвары.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

объекты розничной торговли и обслуживания: временные постройки, киоски, лотошная торговля;

предприятия общественного питания быстрого приготовления пищи;
места для парковки машин.

Вспомогательные виды разрешенного использования

пункты первой медицинской помощи;
общественные туалеты;
спортплощадки;
спортивные дорожки;
элементы дизайна;
скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства;
фонтаны;
малые архитектурные формы;
беседки;
детские развлекательные и игровые площадки и аттракционы;
открытые концертные площадки;
скамьи для отдыха.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ, обозначенные на «Карте зон с особыми условиями использования территории», включают ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. «Карта зон с особыми условиями использования территории» является неотъемлемой частью «Карты градостроительного зонирования».

На карте с особыми условиями использования территории нанесены водоохранные зоны, примыкающие к акваториям рек Вятка, Лебедка, Тулубайка, ручьям и прудам на территории Лебяжского городского поселения, а также зоны санитарной охраны источников водоснабжения, в границах которых установлен специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Перечень водоохраных зон, зон санитарной охраны источников водоснабжения, обозначенных на «Карте зон с особыми условиями использования территории»

- водоохранная зона водного объекта
- зона санитарной охраны источника водоснабжения

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне, зоне санитарной охраны источников водоснабжения установлены по отношению к предусмотренным Правилами видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне водного объекта

В водоохранной зоне запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств за исключением их движения по дорогам и стоянке на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие).

Зона санитарной охраны подземных источников водоснабжения предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.

Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов:

- первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;**
- второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источников.**

Границы поясов зоны санитарной охраны источников водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны подземных источников:

Территория 1-го пояса зоны санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
- проживание людей;
- размещение приемников нечистот и бытовых отходов;
- применение ядохимикатов и удобрений;
- посадка высокоствольных деревьев.

Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства во 2-ом поясе зоны санитарной охраны подземных источников:

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или

неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром госсанэпиднадзора, органами экологического и геологического контроля.

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается:

закачка отработанных вод в подземные горизонты;

подземное складирование твердых отходов;

разработка недр земли;

размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и рубка реконструкции.

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должны выполняться мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 3-ем поясе зоны санитарной охраны подземных источников:

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром Госсанэпиднадзора, органами экологического и геологического контроля.

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается:

закачка отработанных вод в подземные горизонты;

подземное складирование твердых отходов;

разработка недр земли;

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах 3-го пояса только при использовании подземных вод при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения по согласованию с центром Госсанэпиднадзора, органами государственного экологического и геологического контроля.

На карте с особыми условиями использования территории нанесены санитарно-защитные зоны предприятий и объектов капитального строительства. Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно – защитных зонах предприятий и объектов капитального строительства:

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно – защитных зонах предприятий и объектов установлены по отношению к предусмотренным в Правилах видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

Санитарно-защитная зона предназначена для:

обеспечения снижения уровня воздействия предприятия на среду обитания человека до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;

создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки;

организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха и повышение комфортности микроклимата.

Санитарно-защитная зона отделяет территорию площадки предприятия от жилой застройки и ландшафтно-рекреационной территории.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий и объектов:

В санитарно-защитной зоне запрещается размещение:

жилых зданий;

общежитий;

гостиниц;

детских дошкольных учреждений;

образовательных учреждений;

лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

спортивных сооружений;

парков;

коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

Не допускается размещать предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха.

Предприятия пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды не допускается размещать в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в санитарно-защитной зоне объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами при суммарном учете;

пожарное депо, бани, прачечные;

объекты торговли и общественного питания;

мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

автозаправочные станции;

объекты, связанные с обслуживанием предприятия - владельца санитарно-защитной зоны:

здания управления;

конструкторские бюро;

учебные заведения;

поликлиники;

научно-исследовательские лаборатории;

спортивно-оздоровительные учреждения;
 общественные здания административного назначения;
 нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятия;
 помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
 местные и транзитные коммуникации;
 линии электропередачи, электроподстанции;
 нефтепроводы и газопроводы;
 артезианские скважины для технического водоснабжения;
 водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
 канализационные насосные станции;
 сооружения оборотного водоснабжения;
 питомники растений для озеленения промплощадки предприятия и санитарно-защитной зоны.

На «Карту зон с особыми условиями использования территории» также нанесены объекты культурного наследия:

Лебяжское городище У11-111 вв. до н.э. (северо-западная окраина пос. Лебяжье) - историко-культурный музей-заповедник (музейный комплекс).

ФП – музейный комплекс «Лебяжское городище»

После выявления объектов, имеющих историческое и культурное наследия и включения их в официальные списки охраняемых памятников, вносятся изменения в «Карту зон с особыми условиями использования территории» и Градостроительные регламенты, в которых устанавливаются виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне историко-архитектурных памятников.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне историко-архитектурных памятников:

В охранной зоне историко-архитектурных памятников запрещается любое строительство за исключением:

- реставрации памятников;
- санации застройки;
- реставрации или модернизации сохраняемых зданий;
- функционального насыщения застройки в соответствии с местом размещения объекта в городе;

нового компенсационного строительства взамен утраченных зданий, полностью подчиненного исторической застройке и основанного на учете исторических традиций;

благоустройства и озеленения, характерного для охраняемых объектов, которые должны осуществляться по разрешению уполномоченного органа по охране памятников истории и культуры Кировской области и под его контролем.

Запрещается снос, перемещение и изменение объектов на территории охранной зоны историко-архитектурных памятников за исключением случаев, определенных действующим законодательством об охране памятников истории и культуры.

Должен быть осуществлен вынос из охранной зоны памятника дисгармонирующих зданий по согласованию с уполномоченным органом по охране памятников истории и культуры Кировской области.

Историко-архитектурные памятники должны использоваться в целях развития науки, народного образования и культуры, патриотического, нравственного и эстетического воспитания; отправления культа. Использование историко-архитектурных памятников в иных целях допускается, если это не наносит ущерба их сохранности и не нарушает их историко-художественную ценность.

Предоставление историко-архитектурных памятников в пользование юридическим лицам должно осуществляться в порядке и с соблюдением условий, определенных действующим законодательством.