ПромстройНИИпроект

Общество с ограниченной ответственностью

Лицензия ГС-7-01-26-0-4909086323-005680-1 от 12 сентября 2005 г

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

«ПОСЕЛОК ДУКАТ»

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«ОМСУКЧАНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ»

г. Магадан 2009 г.

ПромстройНИИпроект

Общество с ограниченной ответственностью

Лицензия ГС-7-01-26-0-4909086323-005680-1 от 12 сентября 2005г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

«ПОСЕЛОК ДУКАТ»

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«ОМСУКЧАНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ»

Директор

ООО «ПромстройНИИпроект» ГАП



И.М. Винник А.А. Шелухин

г. Магадан 2009 г.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ………………………………………………………..………5

ПРЕАМБУЛА………………………………………………………………………………………….……6

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ………………………………………………………………………6

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах……………………………… 6

[Статья 2. Цели Правил застройки………………………………………………………………………...10](#bookmark2)

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки……………….11

Статья 4. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом администрации Омсукчанского городского округа и документацией по планировке территории…………………………………...11

Статья 5. Застройщики. Заказчики……………………………………………………………………….11

Статья 6. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления администрации Омсукчанского городского округа в области землепользования и застройки…………………………12

[Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке………………………………………………..13](#bookmark3)

ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

ГРАДОСТОРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ……………………………………………………..……14

Статья 8. Порядок установления территориальных зон………………………………………………..14

Статья 9. Карта градостроительного зонирования поселка Дукат Омсукчанского городского округа (Приложение 1)……………………………………………………………………….………………..14

Статья 10. Карта зон с особыми условиями использования территории (Приложение 2)………….14

Статья 11. Порядок применения градостроительных регламентов…………………………………...14

Статья 12. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства…………………………………………………………………………………………….…15

Статья 13. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного

Зонирования………………………………………………………………………………………………..16

[Статья 14. Общественно-деловые зоны…………………………………………………………………18](#bookmark4)

[Статья 15. Жилые зоны……………………………………………………………………………………19](#bookmark9)

[Статья 16. Зоны специального назначения………………………………………………………………20](#bookmark14)

Статья 17. Производственные зоны………………………………………………………………………22

Статья 18. Зона транспортной инфраструктуры…………………………………………………………24

Статья 19. Зоны рекреационного назначения……………………………………………………………24

Статья 20. Зоны сельскохозяйственного использования……………………………………………….27

Статья 21. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

…………………………………………………………………………………………………………….…28

**ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. ИЗЪЯТИЕ И РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД……………………………………………………………………..……….32**

Статья 22. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления

заинтересованным лицам для строительства……………………………………………………………32

Статья 23. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд поселка Дукат……………...33

Статья 24. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд….33

Статья 25. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд администрации Омсукчанского городского округа………………………………………………………………………………34

ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ………………………………………………………………34

Статья 26. Общие положения о планировке территории………………………………………………34

Статья 27. Подготовка документации по планировке территории……………………………………35

ГЛАВА 5. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛДЬСТВА…………………………………………………………………………………….………37

Статья 28. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид

использования земельного участка или объекта капитального строительства……………………...37

Статья 29. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства …………………...38

ГЛАВА 6. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 39

Статья 30. Проектная документация…………………………………………………………………….39

Статья 31. Разрешение на строительство……………………………………………………………….39

Статья 32. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию………………………………………………40

Статья 33. Строительный контроль и государственный строительный надзор……………………40

ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ. ПУБЛИЧНЫЕ И ЧАСТНЫЕ СЕРВИТУТЫ 40

Статья 34. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на

территории поселка Дукат……………………………………………………………………………….40

[Статья 35. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории поселка Дукат………………………………………………………………………………………………………...4](#bookmark0)4

ГЛАВА 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 47

Статья 36. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки…………….47

Статья 37. Ответственность за нарушение настоящих Правил……………………………………..49

Статья 38. Вступление в силу настоящих Правил…………………………………………………….49

ПРИЛОЖЕНИЯ …………………………………………………………………………………………….50

СОСТАВ РАЗРАБОТЧИКОВ

Главный архитектор проекта Шелухин А. А.

Разработка схемы градостроительного зонирования.

Градостроительные регламенты

- специалист по

Юридическая часть управлению имуществом и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ использованию земель

Состав проектных материалов

1. Текстовые материалы

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№  п\п | Наименование материалов | Гриф | Инв.номер |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Пояснительная записка Правила землепользования и застройки | несекретно | не |

II. Графические материалы

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№  п\п | Наименование чертежей | Гриф | Масштаб | Инв.  Номер |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Схема градостроительного зонирования (Цветная печать) | несекретно | 1:5 000 | НС |
| 2 | Схема зон с особыми условиями использования | несекретно | 1:5 ООО | НС |

Преамбула

Правила землепользования и застройки «поселок Дукат» муниципального образования Омсукчанский городской округ (далее - Правила застройки) являются нормативно-правовым актом администрации Омсукчанского городского округа (далее - поселка Дукат), разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Магаданской области и Омсукчанского городского округа.

Правила застройки разработаны на основе Генерального плана поселка Дукат, утверждённого Постановлением № 132 от 31.12.2008 главы муниципального образования «поселок Дукат Омсукчанского района Магаданской области».

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории поселка Дукат, - разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

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

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

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними.

6

Высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или наивысшей точки конька скатной крыши здания, наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Градостроительная подготовка ранее сформированного и предоставленного (приобретенного) земельного участка для обеспечения реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на этом земельном участке (градостроительная подготовка реконструкции объекта), - осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка и при наличии кадастрового плана земельного участка подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры-кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основания для подготовки проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства - в случаях, когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований законодательства.

Градостроительное зонирование - зонирование территории п.Дукат, в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

Документация по планировке территории - проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Заказчик - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

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

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Земли публичного использования - земли, в состав которых включаются территории общего пользования, а также части не включенных в состав таких территорий

7

земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), с отображением в документации по планировке территории границ зон действия публичных сервитутов.

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

Коэффициент строительного использования земельного участка - вид градостроительного регламента (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как 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.

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

Линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно­кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги и другие подобные сооружения.

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

Линии регулирования застройки- линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих 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.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершённого строительства), за исключением временных построек (киосков, навесов и других подобных строений).

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государ-

8

ственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия.

9

Отклонения от Правил - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление для конкретного земельного участка или объекта капитального строительства от предельных параметров разрешенного строительства, обусловленное невозможностью использовать земельный участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

Планировка территории - осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правообладатели земельных участков - собственники земельных участков, арендаторы, землепользователи и землевладельцы.

Прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

Проект границ земельного участка - совокупность правовых и технических документов, включающих в себя расчеты, описание, проектный план (планы), в которых обосновываются и воспроизводятся в графической, текстовой или иных формах местоположение, размеры и границы земельных участков.

Проектная документация - документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

Публичный сервитут - право ограниченного пользования земельным участком и объектом капитального строительства, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков.

Разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Магаданской области и нормативными актами МО «Омсукчанский городской округ».

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства - использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

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

Реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объёма) и качества инженерно-технического обеспечения.

10

Строительные изменения объектов капитального строительства - изменения, осуществляемые применительно к объектам капитального строительства путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется.

Строительные намерения заявителя - планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

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

Территориальные зоны - зоны, для которых в Правилах застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территории общего пользования - не подлежащие приватизации территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары), границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий.

Технические условия - информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 34 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов.

Формирование земельного участка - индивидуализация земельного участка посредством определения 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

Частный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком и объектом капитального строительства, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником земельного участка и объекта капитального строительства, и лицом, требующим установления сервитута.

Элемент планировочной структуры - квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии либо подлежащие определению красные линии (в случаях отсутствия документации по планировке территории в соответствии со статьей 22 настоящих Правил, а также район как совокупность кварталов, микрорайонов).

Этажность здания - количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра).

Статья 2. Цели Правил застройки

Целями Правил застройки являются:

* создание условий для устойчивого развития территории поселка Дукат, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
* создание условий для планировки территории поселка Дукат;
* обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
* защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
* обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
* контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Статья 3 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящие Правила застройки являются открытыми для физических и юридических лиц.
2. Администрация Омсукчанского городского округа обеспечивает возможность ознакомления с Правилами застройки путём:

- публикации Правил застройки в местных средствах информации (в том числе в сети Интернет) или издания их специальным тиражом и открытой продажи Правил застройки всем заинтересованным лицам;

- создания условий для ознакомления с Правилами застройки в уполномоченном в области архитектуры и градостроительства органе местного самоуправления;

- предоставления Правил застройки в библиотеку поселка Дукат;

1. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Магаданской области и поселка Дукат.
2. Нормативные и индивидуальные правовые акты Омсукчанского городского округа в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 4. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом поселка Дукат и документацией по планировке территории

1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана поселка Дукат и не должны ему противоречить. Допускается конкретизация положений Генерального плана, но с обязательным учётом принципиального функционального назначения территории.

В случае внесения изменений в Генеральный план поселка Дукат, соответствующие изменения вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана поселка Дукат, Правил застройки и не должна им противоречить.

Статья 5. Застройщики. Заказчики

1. Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капи-

11

тального ремонта.

1. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения земельным участком и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.
2. Застройщики имеют право:

* осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;
* утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;
* в случаях, установленных настоящими Правилами, ходатайствовать перед администрацией Омсукчанского городского округа об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
* обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;
* осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

1. Застройщики обязаны:

* соблюдать требования градостроительных регламентов;
* использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления - для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;
* безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных ч.18 ст.51 Градостроительного кодекса РФ;
* исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

1. Заказчик - физическое или юридическое лицо, выполняющее инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании договора с застройщиком или уполномоченное застройщиком на выполнение инженерных изысканий.
2. Заказчики:

* выполняют инженерные изыскания на основании договора с застройщиком;
* привлекают на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;
* составляют задание на подготовку проектной документации;
* утверждают проектную документацию;
* направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);
* реализуют иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

1. Допускается совмещение функций заказчика и застройщика.

Статья 6. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления администрации Омсукчанского городского округа в области землепользования и застройки

1. К полномочиям представительного органа администрации Омсукчанского городского округа в области землепользования и застройки относятся:

* утверждение Правил застройки и изменений в них.

1. К полномочиям Главы Омсукчанского городского округа в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решений о назначении публичных слушаний.

1. К полномочиям главы администрации администрации Омсукчанского городского округа в области землепользования и застройки относятся:

* принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки;
* руководство Комиссией по землепользованию и застройке;

12

* утверждение документации по планировке территории;
* утверждение заключений по результатам публичных слушаний;
* принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
* принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

1. К полномочиям администрации Омсукчанского городского округа в области землепользования и застройки относятся:

* обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории;
* организация и проведение публичных слушаний;
* формирование земельных участков как объектов недвижимости;
* выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
* выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
* изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных

нужд;

* другие полномочия.

Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке администрации Омсукчанского городского округа (далее - Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил застройки, предъявляемых к землепользованию и застройке.
2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам застройки, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым главой администрации Омсукчанского городского округа. Комиссия является рекомендательно-со-вещательным органом при главе администрации Омсукчанского городского округа.
3. Комиссия:

* организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьёй 34 настоящих Правил;
* рассматривает заявления заинтересованных лиц о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 31 настоящих Правил;
* рассматривает заявления правообладателей земельных участков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 33 настоящих Правил;
* готовит рекомендации главе администрации Омсукчанского городского округа о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений, в порядке, установленном статьёй 36 настоящих Правил;
* запрашивает необходимую информацию;
* осуществляет другие полномочия.

1. Председателем Комиссии является Глава администрации Омсукчанского городского округа. Состав Комиссии, в том числе заместитель председателя и секретарь Комиссии, определяются Положением о Комиссии.

13

Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

1. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний. Комиссия принимает решения в форме заключений.

Глава 2. Карта градостроительного зонирования.

Градостроительные регламенты

Статья 8. Порядок установления территориальных зон

1. Территориальные зоны установлены с учётом:
2. определённых Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;
3. функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом поселка Дукат;
4. сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
5. планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории поселка Дукат;
6. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
7. предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.
8. Границы территориальных зон установлены по:
9. красным линиям;
10. магистралям, улицам, проездам (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);
11. границам земельных участков;
12. естественным границам природных объектов;
13. иным границам.
14. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Статья 9. Карта градостроительного зонирования поселка Дукат Омсукчанского городского округа

(Приложение 1)

Статья 10. Карта зон с особыми условиями использования территории (Приложение 2)

Статья 11. Порядок применения градостроительных регламентов

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:
3. фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
4. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

14

1. функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом поселка Дукат;
2. видов территориальных зон;
3. требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.
4. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.
5. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:
6. в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;
7. в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);
8. занятые линейными объектами;
9. предоставленные для добычи полезных ископаемых.
10. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Магаданской области или уполномоченными органами местного самоуправления администрации Омсукчанского городского округа в соответствии с федеральными законами.
11. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.
12. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.
13. В случае, если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 12. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

15

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1. основные виды разрешённого использования;
2. условно разрешённые виды использования;
3. вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.
4. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 14-20 настоящих Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также ограничения на использование объектов недвижимости. Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.
5. Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.
6. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления Омсукчанского городского округа, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.
7. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.
8. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 28 настоящих Правил застройки.

Статья 13. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. На карте градостроительного зонирования территории поселка Дукат выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения

территориальных зон

Наименование территориальных зон

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

ОД-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Цель выделения:

-обеспечение правовых условий использования и строительства недвижимости  
на территориях размещения центральных функций, где сочетаются  
административные, общественные и иные учреждения федерального,  
регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы,  
жильё, а также здания многофункционального назначения.

(Существующие объекты данной зоны: администрация поселка (дом № 1);почта и Сбербанк (дом № 2); детский сад (дом № 18); детская музыкальная школа (дом № 4); средняя общеобразовательная школа (дом № 4); дом культуры (дом № 3); библиотека (дом № 1); амбулатория (дом № 18); магазины (дома №№ 1, 3,12, 13, 33); кафе (дом № 1). офис ЗАО «Серебро Магадана» (дом № 18): офис ООО «Тидит» (дом № 33);

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

16

Зона среднеэтажной жилой застройки

Цели выделения*: - обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортной многоквартирной жилой застройки средней этажности (3-5 этажей);*

- обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей населения. (существующие объекты данной зоны: 5-этажные здания включая строящиеся)

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона технических сооружений инженерного обеспечения

Цель выделения: *-обеспечение правовых условий использования участков сооружений водоснабжения и канализации. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией данных объектов по согласованию с уполномоченными органами. (****существующие объекты данной зоны:****водозаборы и водоводы, проектируемые: магистральные сети канализации)*

Зона наводнения, подтопления и затопления

Цель выделения: - *обеспечение правовых условий использования территории подверженные паводкам, наводнениям, половодьям.*

Зона ограничения строительства

Цель выделения: - *обеспечение правовых условий использования территорий строительства (реконструкции) жилых домов и иных объектов капитального строительства в зонах ЗНПи3*

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Зона производственно-коммунальных объектов III класса

Цель выделения: *-обеспечение правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур* III*класса санитарной вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований*. (существующие объекты данной зоны:котельные, проектируемые: - очистные сооружения)

Зона производственно-коммунальных объектов IV класса

Цель выделения: *- обеспечение правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса санитарной вредности с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр услуг, способствующих развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.(существующие объекты данной зоны: производственные объекты ЗАО «Серебро Магадана», ОАО «Дукатгеология»; МУП ЖКХ «Спутник», ООО «Востосантехмонтаж» , склад ГСМ, АЗС, гаражи, проектируемые: - резервные территории;)*

ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона автомобильного транспорта

Цель выделения:

- обеспечение правовых условий размещения и функционирования сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта. Граница зоны определена по границе полосы отвода железной дороги.(проектируемые объекты данной зоны: автовокзал, автостоянка;)

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона городских лесов

Цель выделения*:- обеспечение правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически* чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования*.(существующие объекты данной зоны: естественные зеленые насаждения вне санитарно-защитных зон)*

Зона городского озеленения

Цель выделения:

- обеспечение правовых условий сохранения и обустройства озелененных

Ж - 2

Р-2

СН-3

ЗНПи3

3ОС

ПК-2

17

ПК-3

ТР-3

Р-2

Р-3

пространств при их активном использовании с возможностью строго  
ограниченного строительства объектов отдыха, досуга и спорта.  
(существующие объекты данной зоны: внутридворовые зеленые насаждения, а также вдоль улиц и в общепоселковом центре)

Р - 5

Зона зеленых насаждений особого назначения

Цели выделения:

-обеспечение правовых условий сохранения зеленых насаждений, создающих зеленый пояс вокруг производственных зон.(существующие объекты данной зоны: зеленые насаждения в санитарно-защитных зонах)

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ-1

Зона коллективных садов и огородов

Цели выделения:

- обеспечение правовых условий развития существующих территорий садоводств и дачных участков, с формированием на их основе зон рекреационного типа для комфортного сезонного проживания, обеспеченных необходимой инженерной инфраструктурой. (существующие объекты данной зоны: участки теплично-огородных хозяйств)

1. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, водоотведения, телефонизации и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также санитарно- эпидемиологическим и экологическим нормам.

Статья 14. Общественно-деловые зоны

1. ОД - 1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
* аптеки;
* банки, отделения банков;
* библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
* гостиницы, гостиничные комплексы;
* дома быта;
* здания заведений среднего полного образования;
* здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы;
* зеленые насаждения, парки, скверы;
* клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
* компьютерные центры, интернет-кафе;
* консультативные поликлиники;
* магазины, торговые комплексы, торговые центры;
* многоквартирные жилые дома с первым, вторым нежилым этажами (с размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования);
* некоммерческие коммунальные предприятия;
* отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
* отделения, участковые пункты милиции;
* поликлиники;
* пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по по-

18

шивуи ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;

* предприятия общественного питания;
* приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* рекламные агентства;
* суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
* ночные клубы, дискотеки;
* телевизионные и радиостудии;
* транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения;
* туристические агентства;
* многофункциональные развлекательные комплексы;
* фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
* фотосалоны;
* центры по предоставлению полиграфических услуг.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* общественные туалеты;
* объекты пожарной охраны;
* парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки.

Условно разрешенные виды использования:

* автостоянки подземные, надземные многоуровневые на отдельных земельных участках;
* жилищно-эксплуатационные организации;
* общежития;
* объекты, связанные с отправлением культа.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории - 70% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории - не менее 15% от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

Статья 15. Жилые зоны

1. Ж - 2. Зона среднеэтажной жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* многоквартирные жилые дома не выше 5 этажей;
* многоквартирные жилые дома с встроено-пристроенными объектами социально- бытового и административного облуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования;
* офисы, административные здания;
* аптеки;
* АТС;
* библиотеки;
* детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
* магазины (общей площадью не более 1000 кв.м.);
* музеи, вставочные залы;
* общежития;

19

* отделения, участковые пункты милиции;
* поликлиники, отделения больниц общей площадью не более 600 кв. м.;
* почтовые отделения;
* ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;
* скверы, бульвары;
* спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);
* спортивные площадки, теннисные корты;
* телефонные и телеграфные станции;
* школы общеобразовательные, центры дополнительного образования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* гаражи, встроенные в жилые дома;
* дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* объекты пожарной охраны;
* парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.
* площадки для сбора мусора;

Условно разрешенные виды использования:

* АЗС, авторемонтные мастерские;
* ветлечебницы без содержания животных;
* гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
* гостиницы;
* жилищно-эксплуатационные службы на отдельном земельном участке;
* киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* объекты торговли без ограничения площади;
* объекты, связанные с отправлением культа;
* площадки для выгула собак;
* предприятия общественного питания.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь участка многоквартирного'жилого дома - 1200 м2.
2. Коэффициент застройки - 75% от площади земельного участка.
3. Коэффициент озеленения - не менее 15% от площади земельного участка.
4. Предприятия обслуживания, являющиеся основными видами разрешенного использования, размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и для автостоянок достаточно мест.
5. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 5% от площади земельного участка.

Статья 16. Зоны специального назначения

1. СН - 3. Зона технических сооружений инженерного обеспечения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* основные водопроводные сооружения;
* канализационные очистные сооружения;
* насосные станции;
* котельные;

20

Вспомогательные виды использования:

* хозяйственные корпуса для обслуживающего персонала;
* парковки для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры.

1. ЗНПиЗ Зона наводнения, подтопления и затопления (территории подверженные паводкам, наводнениям, половодьям) – далее (ЗНПиЗ)

3. ЗОС Зона ограничения строительства (реконструкции) жилых домов и иных объектов капитального строительства – далее (ЗОС)

В данных зонах (ЗНиЗ, ЗОС) в обязательном порядке предусматривать соблюдение требований законодательства в соответствии с:

- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;

- СНиП 2.06.03-85 «Мелиоративные системы и сооружения»;

- СНиП 2.06.14-85 «Защита горных выработок от подземных и поверхностных вод;

- СНиП 2.02.01-83\* «Основания зданий и сооружений»;

- СНиП 23-01-99\* «Строительная климатология» и другими действующими нормативами в данной области.

**В зонах (ЗНиЗ, ЗОС) рекомендуется обеспечить:**

Ограничение строительства (реконструкции) жилых домов и иных объектов и сооружений капитального строительства. Инженерную защиту от затопления, подтопления, селевых потоков, снежных лавин, оползней и обвалов согласно п. 8.1 СНиП 2.07.01-89\*. Рекультивацию и благоустройство нарушенных территорий. При создании инженерной защиты следует руководствоваться требованиями ГОСТ 17.5.3.04-83 и ГОСТ 17.5.3.05-84. Организацию проектирования/выполнение мероприятий по инженерной подготовке с учетом прогнозаизменения инженерно-геологических условий, характера использования и планировочной организации территорий. Проведение мероприятий в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» при учете:

- необходимости обеспечения проведения инженерной защиты от затопления и подтопления зданий и сооружений при реконструкции существующих объектов капитального строительства;

- проведения мероприятий по укреплению участков, подверженных эрозии склонов (травяное и древесно-кустарниковое озеленение, подпорные стенки, насыпи и т.д.);

- ежегодного проведения противопаводковых мероприятий;

- осуществления проведения централизованной канализации с выводом на очистные сооружения, а также обустройство био-туалетами зон отдыха, строительство выгребных ям с гидроизоляционным покрытием и опорожнением их на зимний период;

- максимального озеленения территории;

- проведения (при необходимости) иных мероприятий соответствующе-го характера.

**В данных зонах (ЗНиЗ, ЗОС) не допускается:**

- реконструкция жилых и подсобных помещений и изменение параметров застройки без соответствующих обоснований и согласований с соответствующими структурами;

- строительство нового жилья, садовых и дачных строений, объектов производственного и социального назначения, транспортной энергетической инфраструктуры в зонах, подверженных риску наводнения и затопления (в соответствии с СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления») и на примыкающих к ним территориях, без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия паводковых вод, а именно - не продлевать аренду уже существующих и не выделять земельные участки для указанных нужд на территориях не обеспеченных защитой от риска наводнения и др.

- проведение мероприятий в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» и иные (в зонах вероятного катастрофического затопления и подтопления» по размещению предприятий и промышленных узлов (СНиП II-89-80, п.2.4.), а также размещение зданий, сооружений и коммуникаций (СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\*) без предварительной инженерной защиты.

21

В случаях, когда на выделенных участках соответственным образом оформленные объекты оказались в зоне подверженных затоплению/подтоплению при невозможности переноса – необходимо предусмотреть реконструкцию с учетом обеспечения защитных мероприятий (реконструкция/строительство защитных дамб, выполнение отсыпки всей территории на безопасную отметку и т.д.).

Согласно СНиП 2.07.01-89\*, п. 8.1 при разработке проектов планировки необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления освоенных и вновь предлагаемых для освоения территорий, а также запретить:

- новые отводы земельных участков под строительство жилых домов, гаражей, социальных, производственных и коммунально-складских объектов складов ядохимикатов, минеральных удобрений;

- увеличение существующих приусадебных участков;

- узаконивание самовольных построек;

- расширение действующих объектов производственного, коммунального и социального назначения;

- размещение автостоянок, заправок топливом, моек и ремонта а/транспорта;

- наличие животноводческих комплексов, скотомогильников, захоронений промышленных и бытовых отходов;

- использование навозных стоков на удобрения;

- использование ядохимикатов при авиахимической обработке почвы;

- вырубка деревьев, кустарников (кроме рубок ухода за насаждениями, санитарных рубок);

- открытие карьеров строительных материалов;

- разведение и выпас скота;

- иные аналогичные мероприятия.

Статья 17. Производственные зоны

1. ПК -2. Зона производственно-коммунальных объектов III класса

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* автобусные парки;
* автотранспортные предприятия;
* гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
* гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
* объекты пожарной охраны;
* объекты складского назначения различного профиля;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* отделения, участковые пункты милиции;
* офисы, конторы, административные службы;
* пожарные части;
* проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории,
* производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
* промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса вредности;
* промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV - V классов вредности;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* скверы, бульвары, зеленые насаждения;
* станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

22

* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного

транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

* питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон;
* предприятия общественного питания, связанные с обслуживанием работников предприятий;
* спортплощадки.

Условно разрешенные виды использования:

* автозаправочные станции;
* антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
* аптеки;
* бани;
* ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
* ветеринарные приемные пункты;

23

Ч

\

* киоски, павильоны розничной торговли;
* магазины;
* общежития;
* отделения банков;
* поликлиники;
* почтовые отделения;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории - 75% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.
4. ПК - 3. Зона производственно-коммунальных объектов IV класса

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* аптеки;
* ветеринарные клиники и станции;
* гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
* гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
* жилищно-эксплуатационные службы;
* коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности различного профиля;
* объекты пожарной охраны;
* объекты складского назначения различного профиля;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* отделения, участковые пункты милиции;
* офисы, конторы, административные службы;
* пожарные части;
* предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
* проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
* промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса вредности;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
* автозаправочные станции;
* скверы, бульвары, зеленые насаждения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно­защитных зон;
* предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
* спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

24

* антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
* киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* общежития;
* отделения банков;
* отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
* почтовые отделения;
* станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории - 65% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории - не менее 15% от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

Статья 18. Зона транспортной инфраструктуры

1. ТР-3. Зона автомобильного транспорта

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* автовокзал;
* объекты технологического назначения, являющиеся обязательной инфраструктурой автомобильного транспорта;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* аптеки;
* гостевые автостоянки;
* информационные центры, справочные и рекламные агентства;
* медпункты;
* объекты пожарной охраны;
* предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;
* предприятия и учреждения, необходимые для эксплуатации устройств и объектов автомобильного транспорта;
* службы оформления заказов и билетов;
* участковые пункты милиции и охраны порядка.

Условно разрешенные виды использования:

* киоски, павильоны розничной торговли;
* предприятия общественного питания;
* защитные инженерные сооружения.

Статья 19. Зоны рекреационного назначения

1. Р-2. Зона поселковых лесов

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-2 только в случае, когда части территорий общего пользования (поселковые леса, прочие территории) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях - применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-2, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

25

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* лесные массивы;
* лесопарки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* прокат игрового и спортивного инвентаря;
* спортплощадки;
* игровые площадки, площадки для национальных игр;
* места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* пляжи; общественные туалеты;
* спасательные станции;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* объекты пожарной охраны;
* площадки для мусоросборников.

Условно разрешенные виды использования:

* санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
* детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
* интернаты для престарелых;
* дома ребенка;
* тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;
* объекты, связанные с отправлением культа.
* парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
* объекты инженерного обеспечения.

Параметры использования земельных участков:

Древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы 93-97% от общей площади участка.

1. Дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки - 2-5% от общей площади участка.
2. Обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки - 2% от общей площади участка.
3. Парковки - не более 5%.

2. Р - 3. Зона поселкового озеленения

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-3 только в случае, когда части территорий общего пользования - парков, набережных, скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях - применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-3, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* парки;
* набережные; скверы, аллеи, бульвары;
* зеленые насаждения;
* спортплощадки;

26

* прокат игрового и спортивного инвентаря;
* комплексы аттракционов, бильярдные;
* танцплощадки, дискотеки;
* летние театры и эстрады;
* рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;
* предприятия общественного питания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;
* вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* участковые пункты милиции;
* общественные туалеты;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* оранжереи;
* объекты пожарной охраны;
* объекты инженерного обеспечения.

**Условно разрешенные виды использования:**

помещения для компьютерных игр, интернет-кафе;

* хозяйственные корпуса;
* киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
* парковки;
* площадки для выгула собак.

**Параметры использования земельных участков:**

1. Зеленые насаждения - 65-75 % от общей площади участка.
2. Аллеи и дороги - 10-15 % от общей площади участка.
3. Площадки - 8-12 % от общей площади участка.
4. Сооружения - 5-7 % от общей площади участка.
5. Парковки - не более 5%.

**3.Р-5. Зона зеленых насаждений особого назначения**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* зеленые насаждения;
* парки, скверы;
* спортплощадки;
* предприятия общественного питания;
* питомники.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* административные здания;
* хозяйственные корпуса; объекты инженерного обеспечения.

**Статья 20. Зоны сельскохозяйственного использования**

1. СХ-1. Зона коллективных садов и садово-огородных участков

Зона коллективных садов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* садовые дома, летние сооружения;
* сады, огороды;
* участковые пункты милиции.

27

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* ветлечебницы без содержания животных;
* водозаборы;
* дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
* емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
* индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
* лесозащитные полосы;
* общественные резервуары для хранения воды;
* площадки для мусоросборников;
* помещения для охраны коллективных садов;
* постройки для содержания мелких домашних животных;
* противопожарные водоемы;
* строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства).

Условно разрешенные виды использования:

* коллективные овощехранилища;
* открытые гостевые автостоянки;
* магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;
* детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* физкультурно-оздоровительные сооружения;
* пункты оказания первой медицинской помощи.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома, дачи - 400 м2.
2. Коэффициент застройки - не более 60% от площади земельного участка.
3. Коэффициент озеленения - не менее 25% от площади земельного участка.
4. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.
5. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

* от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.
* от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*.

**Примечания:**

1. Высота зданий:

* для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа.
* для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м.

1. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

Статья **21.** Описание ограничений по экологическим и санитарно- эпидемиологическим условиям.

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 10 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 14-20 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 9 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

28

Ч

і

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

1. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 10 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 11 настоящих Правил.

1. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»; - Водный кодекс Российской Федерации;Федеральный закон от 14.03.1995 № ЗЗ-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
* Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200- 03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

1. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов:

* виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно- эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 35 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

* объекты для проживания людей;
* коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
* 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;
* размещение спортивных сооружений;

- парки;

* образовательные и детские учреждения;

29

* лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по

специальному согласованию с территориальными органами санитарно- эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 34 настоящих Правил:

* озеленение территории;
* малые формы и элементы благоустройства;
* сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
* предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
* пожарные депо;
* бани;
* прачечные; - объекты торговли и общественного питания;
* мотели для работающих на производстве;
* гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
* автозаправочные станции;
* связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий;
* помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
* электроподстанции;
* артезианские скважины для технического водоснабжения;
* водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
* канализационные насосные станции;
* сооружения оборотного водоснабжения ;питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

1. Водоохранные зоны выделяются в целях:

* предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
* предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
* сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

* виды запрещенного использования;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 34 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:

* проведение авиационно-химических работ,
* применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками; использование навозных стоков для удобрения почв;
* размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников,

30

накопителей сточных вод;

* складирование навоза и мусора;
* заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
* размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
* проведение рубок главного пользования;
* осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
* складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
* находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
* размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков;

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 50 м для всех объектов):

* распашка земель;
* применение удобрений;
* складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
* выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купонных ванн;
* установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
* движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны. В поселениях при наличии ливневой канализации и набережной допускается границу прибрежных защитных полос совмещать с парапетом набережной.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 34 настоящих Правил:

* озеленение территории;
* малые формы и элементы благоустройства;
* размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицен-

31

зии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;

* временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обсуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

1. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах санитарной охраны источников водоснабжения, устанавливаются:

* виды запрещенного использования - в соответствии с СНиП 2.04.02-84\* «водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с органами санитарно-эпидемиологической службы, с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 34 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон санитарной охраны I пояса:

* все виды строительства, за исключением реконструкции или расширения основных водопроводных сооружений;
* размещение жилых и общественных зданий, проживание людей, в том числе работающих на водопроводе;
* прокладка трубопроводов различного назначения, за исключением трубопроводов, обслуживающих водопроводные сооружения;
* выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, рыбная ловля, применение для растений ядохимикатов и удобрений.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон санитарной охраны II пояса:

* загрязнение территорий нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;
* размещение складов горючесмазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;
* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* добыча песка и гравия из водотока, дноуглубительные работы;
* расположение пастбищ в радиусе 300м от источника водоснабжения.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 34 настоящих Правил:

* купание;
* туризм;
* водный спорт;
* устройство пляжей;
* рыбная ловля в установленных местах.

3

Глава 3. Градостроительная подготовка земельных участков в целях

предоставления заинтересованным лицам для строительства. Изъятие и

резервирование земельных участков для муниципальных нужд.

Статья 22. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть осуществлена их градостроительная подготовка. Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.
2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

* без предварительного согласования мест размещения объектов;
* с предварительным согласованием мест размещения объектов.

1. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в муниципальном образовании в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и настоящими Правилами застройки, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.
2. Предварительное согласование места размещения объекта проводится во всех остальных случаях, не указанных в части 3 настоящей статьи.
3. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется с учётом частей 6,7 настоящей статьи. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства.
4. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

* подготовки документации по планировке соответствующей территории - элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);
* подготовки землеустроительной документации;
* определения технических условий и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;
* выноса границ земельного участка в натуру.

1. Формирование земельного участка производится за счёт средств администрации Омсукчанского городского округа либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

В случае, если заинтересованное лицо, за счёт средств которого была произведена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства, данному лицу компенсируются расходы на такую подготовку администрацией за счёт победителя торгов.

1. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

* гражданского законодательства - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;
* земельного законодательства - в случаях, когда указанные права заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в муниципальной собственности1 поселка Дукат.

1 До полного разграничения в установленном законодательством порядке собственности на землю орган местного самоуправления администрации Омсукчанского городского округа распоряжается земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности.

32

Статья 23. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд п.Дукат

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд администрации Омсукчанского городского округа осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

- выполнением международных обязательств Российской Федерации;

- размещением следующих объектов муниципального значения администрации Омсукчанского городского округа при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

* объекты электро-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
* автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах поселка Дукат;

- иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, в случаях, установленных законами Магаданской области.

1. Установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

Статья 24. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд поселка Дукат, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).
2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления администрации Омсукчанского городского округа уплатить выкупную цену за изымаемый участок.
3. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.
4. При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.
5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.
6. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета Омсукчанского городского округа.
7. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

1 До полного разграничения в установленном законодательством порядке собственности на землю орган местного самоуправления поселка Дукат распоряжается земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности.

33

Статья 25. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд поселка Дукат.

1. Резервирование земель для муниципальных нужд администрации Омсукчанского городского округаосуществляется в случаях, предусмотренных статьей 25 настоящих Правил, а земель, находящихся в муниципальной собственности администрации Омсукчанского городского округа и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения поселка Дукат, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, организацией пруда или обводнённого карьера.
2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом поселка Дукат, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.
3. Земли для муниципальных нужд администрации Омсукчанского городского округа могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности администрации Омсукчанского городского округа и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.
4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.
5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

Глава 4. Планировка территории2

Статья 26. Общие положения о планировке территории

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

* проектов планировки как отдельных документов;
* проектов планировки с проектами межевания в их составе;
* проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
* проектов межевания как отдельных документов;
* проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
* градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

1. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

а) границы планировочных элементов территории (районов, микрорайонов, кварталов);

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;

г) другие границы.

2Положения настоящей главы не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения и значения Магаданской области.

34

Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

а) границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения, значения Магаданской области и местного значения;

г) границ зон с особыми условиями использования территории;

д) других границ.

Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления администрации Омсукчанского городского округа в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

1. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

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

* границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
* границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
* границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
* границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
* границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;
* и другие.

1. Запрещается осуществление нового строительства и преобразование застроенных территорий без утверждённой документации по планировке.

Статья 27. Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории поселка Дукат осуществляется на основании Генерального плана поселка Дукат, настоящих Правил застройки, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.
2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления администрации Омсукчанского городского округа, а также на основании предложений физических и юридических лиц.
3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

35

- решение о подготовке данной документации, принимаемое администрацией

* + - * 1. Омсукчанского городского округа;
* заказ на подготовку данной документации;
* задание на разработку документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством РФ. Заказчиком документации по планировке территории является Администрация Омсукчанского городского округа (уполномоченный орган в области архитектуры и градостроительства), либо физическое и юридическое на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается администрацией Омсукчанского городского округа.

1. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается администрацией Омсукчанского городского округа. Документация по планировке территории п. Дукат утверждается главой администрации Омсукчанского городского округа.
2. Сроки подготовки документации по планировке определяются в решении о подготовке данной документации.
3. Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте администрации Омсукчанского городского округа в сети "Интернет".
4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.
5. Документация по планировке разрабатывается специализированной организацией в соответствии с законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнения работ, оказания услуг для государственных и муниципальных нужд.
6. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом местного самоуправления разработанной документации по планировке. По результатам проверки уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления направляет документацию по планировке главе администрации Омсукчанского городского округа для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.
7. Публичные слушания проводятся в порядке, определённом статьёй 34 настоящих Правил.
8. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления направляет главе администрации Омсукчанского городского округа подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.
9. Глава администрации Омсукчанского городского округа, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и направлении в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления на доработку с учётом указанных протокола и заключения.

36

В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

1. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.б настоящей статьи.
2. Положения, установленные частями 1-13 настоящей статьи, применяются при подготовке 1) проектов планировки как отдельных документов; 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе; 3) проектов межевания как отдельных документов.
3. Положения, установленные частями 1-13 настоящей статьи, применяются при подготовке 1) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания; 2) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.

Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом местного самоуправления Градостроительные планы земельных участков могут не выставляться на публичные слушания.

1. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных в соответствии с настоящими Правилами.

В случае, если застройщик обращается в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

Инструкция о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка утверждена приказом Министерства регионального развития РФ от 10 мая 2011 года № 207.

1. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Магаданской области, органы местного самоуправления администрации Омсукчанского городского округа, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

Глава 5. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 28. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, определённых главой 2 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 34 настоящих Правил.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия

37

осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе администрации Омсукчанского городского округа.

1. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.34 настоящих Правил застройки.
2. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.
3. Форма разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается администрацией Омсукчанского городского округа.

Статья 29. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого 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, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, вправе обратиться за разрешением на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Право на отклонение от предельных параметров имеют также застройщики согласно ч.6 ст.29 настоящих Правил застройки.

1. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.
2. Правообладатель земельного участка подаёт в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
3. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 34 настоящих Правил.
4. 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 Омсукчанского городского округа.
5. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.
6. 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.

1. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого

38

строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается администрацией Омсукчанского городского округа.

Глава 6. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

Статья 30. Проектная документация

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.
2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.
3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством РФ.

1. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47-49 Градостроительного кодекса РФ. Положение об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий утверждено постановлением Правительства РФ от 5 марта 2007 года № 145.

Статья 31. Разрешение на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.
2. Разрешение на строительство выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Магаданской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального значения и значения Магаданской области при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков.
3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Магаданской области или органом местного самоуправления администрации Омсукчанского городского округа в соответствии с их компетенцией.
4. Форма разрешения на строительство установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698. Инструкция о порядке запол-

нения формы разрешения на строительство утверждена приказом Министерства регионального развития РФ от 19 октября 2006 года № 120.

39

1. Порядок выдачи разрешения на строительство определён статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.
3. Администрация Омсукчанского городского округа имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

Статья 32. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.
2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.
3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698. Инструкция о порядке заполнения формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию утверждена приказом Министерства регионального развития РФ от 19 октября 2006 года № 121.
4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определён статьёй 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 33. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.
2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
3. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ от 1 февраля 2006 года № 54.

Глава 7. Публичные слушания. Публичные и частные сервитуты

Статья 34. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории поселка Дукат.

1. Публичные слушания проводятся в случаях:

* предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения поселка Дукат, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;
* подготовки проекта изменений в Правила;
* установления (прекращения) публичных сервитутов.

40

1. Публичные слушания проводятся Комиссией на основании решения Главы администрации Омсукчанского городского округа.
2. Решение, указанное в предыдущей части настоящей статьи, готовит Комиссия. Данное решение содержит:

* день, время, место проведения публичных слушаний;
* рассматриваемый вопрос - о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, либо указание на разработанный проект планировки или проект межевания территории, либо указание на разработанный проект изменений в Правила застройки, либо об установлении (прекращении) публичного сервитута;
* место и срок проведения экспозиции;
* председательствующий на публичных слушаниях;
* секретарь публичных слушаний.

Решение главы администрации Омсукчанского городского округа о проведении общественных слушаний публикуется в печатных средствах массовой информации, доводится до сведения населения по радио, телевидению.

1. Продолжительность публичных слушаний:

* при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута - не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
* при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения администрации Омсукчанского городского округа - от одного до трёх месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
* при подготовке проекта изменений в Правила - от двух до четырёх месяцев с момента опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Конкретный срок проведения публичных слушаний (продолжительность экспозиции и продолжительность собственно публичных слушаний) определяет Комиссия.

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования и по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

41

Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства) 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. Указанное решение направляется не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления застройщика о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования (о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого использования земельного участка или объекта капитального строительства), либо со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка для строительства.

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и/или проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и/или проекта её межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.
2. В случае, если внесение изменений в Правила землепользования и застройки 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 решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, 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. Указанное решение направляется в срок, не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой администрации Омсукчанского городского округа решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила застройки.
3. Заинтересованные лица вправе письменно (в свободной форме) представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.
4. По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний.

При рассмотрении на публичных слушаниях проекта планировки и/или проекта межевания территории, а также в случаях, если рассматриваемый вопрос касается внесения изменений в карту градостроительного зонирования, организация экспозиции является обязательной.

42

Экспозиция организуется не позднее, чем через 3 дня с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

1. Публичные слушания представляют собой собрание заинтересованных лиц и других граждан, в том числе представителей органов власти, и непосредственное обсуждение рассматриваемых вопросов - формулирование проблемы, обоснование тех или иных позиций, ответы на вопросы, прения, демонстрация графических материалов и т.п.

Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

1. Непосредственно перед началом собрания, указанного в предыдущей части, производится поимённая регистрация участников публичных слушаний, за исключением представителей органов власти и застройщика.
2. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

1. В ходе публичных слушаний секретарём ведётся протокол публичных слушаний, который содержит:

* день, время, место проведения публичных слушаний;
* присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);
* сущность рассматриваемого вопроса (в соответствии с ч.1 настоящей статьи);
* состав демонстрационных материалов (в том числе графических);
* мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;
* письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;
* результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
* общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре. При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остаётся у Комиссии, другой выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются, сшивка заверяется председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим, представителями органов власти, первыми тремя зарегистрированными участниками публичных слушаний, секретарём.

1. Не позднее следующего дня с момента составления протокола публичных слушаний, Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний, которое содержит:

* день, время, место составления заключения;
* сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;
* указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;

43

* перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;
* указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;
* срок проведения экспозиции;
* день (дни), время, место проведения публичных слушаний;
* результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
* общие выводы публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно ч.ІЗ настоящей статьи и подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.б ст.34 настоящих Правил застройки.

* Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт застройщик (заявитель); по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута - инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

Статья 35. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории поселка Дукат.

1. Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.
2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:
3. прохода или проезда через земельный участок;
4. использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
5. размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
6. проведения дренажных работ на земельном участке;
7. забора воды и водопоя;
8. прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
9. сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
10. использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
11. временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
12. свободного доступа к прибрежной полосе.
13. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.
14. Сервитут может быть срочным и постоянным.
15. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

* местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
* сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

44

* сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
* содержание публичного сервитута;
* обоснование необходимости установления публичного сервитута;
* ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
* срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

1. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение 5-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абз.2 ч.5 настоящей статьи, главе администрации Омсукчанского городского округа, который, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

1. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьёй 34 настоящих Правил застройки.
2. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе администрации Омсукчанского городского округа.
3. Глава администрации Омсукчанского городского округа в течение 3-х дней со дня поступления указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

* местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
* кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
* сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
* сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
* содержание публичного сервитута;
* сфера действия публичного сервитута;
* срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
* размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

1. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

45

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

1. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением главы администрации согласно части 9 настоящей статьи. Принятие отдельного нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.
2. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом ч.ч.5-10 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

* местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
* реквизиты постановления главы администрации Омсукчанского городского округа об установлении публичного сервитута;
* сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
* сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
* сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
* содержание публичного сервитута;
* обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
* сфера действия публичного сервитута;
* указание на бессрочность публичного сервитута.

К заявлению прилагается кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка).

В постановлении главы администрации о прекращении публичного сервитута (ч.9 настоящей статьи) должно быть указано:

* местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
* реквизиты постановления главы администрации Омсукчанского городского округа об установлении публичного сервитута;
* сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
* сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
* сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
* содержание публичного сервитута;
* сфера действия публичного сервитута;
* указание на бессрочность публичного сервитута;
* решение о прекращении действия публичного сервитута.

К постановлению прилагается кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка).

1. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.
2. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации Омсукчанского городского округа соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.
3. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности исполь-

46

зования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией Омсукчанского городского округа убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

1. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.
2. Частный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком и объектом капитального строительства, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником земельного участка и объекта капитального строительства, и лицом, требующим установления сервитута.

Договор или частный сервитут (с описанием содержания такого сервитута) возможно использовать в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта смежно расположенных земельных участков либо территорий общего пользования, если постановлением главы администрации не установлен публичный сервитут на данные объекты.

Глава 8. Заключительные положения

Статья 36. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:
2. федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
3. органами исполнительной власти Магаданской области в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Магаданской области;
4. органами местного самоуправления администрации Омсукчанского городского округа в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселка Дукат;
5. физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.
6. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Омсукчанского городского округа.
7. Глава администрации Омсукчанского городского округа с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила застройки с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки Глава администрации Омсукчанского городского округа определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

1. Основаниями для рассмотрения главой администрации Омсукчанского городского округа вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:

47

1. несоответствие Правил застройки Генеральному плану поселка Дукат, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;
2. поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
3. Глава администрации Омсукчанского городского округа, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абз.2 ч.З настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном ч.7 ст.34 настоящих Правил.
4. Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия.
5. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение 5 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану поселка Дукат, схемам территориального планирования Омсукчанского городского округа Магаданской области и Магаданской области Российской Федерации.
6. По результатам указанной проверки уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления направляет проект о внесении изменения в Правила застройки главе администрации Омсукчанского городского округа или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.
7. Глава администрации Омсукчанского городского округа при получении проекта изменений в Правила застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию. Одновременно с принятием главой администрации Омсукчанского городского округа решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.
8. Публичные слушания по проекту изменений в Правила застройки проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 34 настоящих Правил застройки.
9. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила застройки Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила застройки и представляет указанный проект главе администрации. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила застройки являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
10. Глава администрации Омсукчанского городского округа в течение десяти дней после представления ему проекта Правил застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган администрации Омсукчанского городского округа или об отклонении проекта изменений в Правила застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.
11. Проект изменений в Правила застройки рассматривается представительным органом Омсукчанского городского округа. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила застройки являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.
12. Представительный орган администрации Омсукчанского городского округа по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений главе администрации Омсукчанского городского округа на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.
13. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном ч.7 ст.34 настоящих Правил.

48

1. Внесение изменений в Правила застройки осуществляется по мере поступления предложений, указанных в п.1 настоящей статьи, но не чаще одного раза в год.
2. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.
3. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Магаданской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Магаданской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.
4. Настоящая статья применяется:
5. при внесении изменений в главу 2 настоящих Правил;
6. при внесении изменений в другие главы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории поселка Дукат.

Настоящая статья не применяется:

1. при внесении технических изменений - исправление орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;
2. в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Магаданской области и Уставом администрации Омсукчанского городского округа при внесении не принципиальных изменений.

Статья 37. Ответственность за нарушение настоящих Правил

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательства Российской Федерации и Магаданской области.

Статья 38. Вступление в силу настоящих Правил

Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.

49

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Письмо Администрации Омсукчанского района № 1552 от 24.09.2009 на запрос «Промстрой НИИ проект» от 17.09.2009 № 78,79 - на 4 листах (Описание границ муниципального образования «поселок Омсукчан», пос. Дукат, ответы на вопросы по дорогам, улицам, зонированию и пр.);
2. Решение собрания районных представителей Омсукчанского района от 31.07.2006 (с «Положением «О правовом регулировании земельных отношений на территории Омсукчанского района») - 8 листов;
3. Описание границ «поселок Дукат» муниципального образования Омсукчанский городской округ (Приложение к Уставу «поселок Дукат» муниципального образования Омсукчанский городской округ) - 1 лист;
4. Схема границ и земель «поселок Дукат» муниципального образования Омсукчанский городской округ в масштабе 1:10000 (с описанием границ «поселок Дукат» муниципального образования Омсукчанский городской округ) - 1 лист;
5. Адресный план поселка Дукат Омсукчанского городского округа в масштабе 1:2000 - 1 лист;
6. Перечень недвижимых памятников истории культуры Омсукчанского района на 01.09.2009 года - 2 листа;

Ч

50

Подготовлено: Отделом архитектуры, градостроительства и дорожного хозяйства Управления ЖКХиГ администрации ОГО

«\_\_\_\_\_\_» \_\_\_апреля\_\_\_ 2015 г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_Мустафина Л.Г.\_\_)

«\_\_24\_\_» \_\_\_апреля\_\_\_ 2015 г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_Ванеев Ю.П.\_\_\_\_)

Подпись Ф.И.О.

Согласовано: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Наименование органа

«\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

Подпись Ф.И.О.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Наименование органа

«\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

Подпись Ф.И.О.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Наименование органа

«\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

Подпись Ф.И.О.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Наименование органа

«\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

Подпись Ф.И.О.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Наименование органа

Управляющая делами\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

Подпись Ф.И.О.

Разослать:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование отделов ад-министрации Омсукчанс-кого городского округа, предприятий и организаций | Кол-во экз. | Наименование отделов администрации Омсукчанс-кого городского округа, предприятий и организаций | Кол-во экз. |
| Дело | 1 |  |  |
| ОАГиДХ УЖХКиГ ОГО | 1 |  |  |
| КФ ОГО | 1 |  |  |
| КУМИ ОГО | 1 |  |  |
| ЮО ОГО | 1 |  |  |
| СПОГО | 1 |  |  |
| Прокуратура | 1 |  |  |
| Сайт | 1 |  |  |
|  |  |  |  |