**Дума**

**Муниципального образования**

**Чердынского городского поселения Пермского края**

**Р Е Ш Е Н И Е**

**03.09.2013 № 147**

**Об утверждении Правил землепользования**

**и застройки Чердынского городского поселения**

В целях реализации муниципальной политики в области градостроительной деятельности в Чердынском городском поселении, в соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Чердынское городское поселение, протоколом и заключением о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Чердынского городского поселения

Дума Чердынского городского поселения

РЕШАЕТ:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки Чердынского городского поселения.

2. Опубликовать данное решение в информационном бюллетене «Чердынский вестник» и разместить на официальном сайте Чердынского городского поселения в сети Интернет.

3. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

Глава городского поселения –

председатель Думы Чердынского

городского поселения С.В. Мистрюков

Решение принято 03.09.2013

на заседании Думы Чердынского

городского поселения

УТВЕРЖДЕНЫ

решением Думы Чердынского

городского поселения

от 03.09.2013 № 147

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧЕРДЫНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

Правила землепользования и застройки Чердынского городского поселения (далее - Правила) являются документом градостроительного зонирования Чердынского городского поселения, разработанным в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления», Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Пермского края, Уставом муниципального образования «Чердынское городское поселение», а также с учетом положений генерального плана г. Чердынь.

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

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

Правила землепользования и застройки состоят из трех частей:

часть I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные Правила»;

часть II «Карта градостроительного зонирования Чердынского городского поселения»;

часть III «Градостроительные регламенты и ограничения».

 Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА

Глава 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Статья 1. Общие положения

1. Сфера действий. Если не оговорено особо, то для целей, связанных с применением настоящих Правил, приведенные ниже термины и определения должны иметь значения, приведенные в этой главе.

2. Взаимозаменяемость. Слова, используемые в настоящем времени, могут употребляться в будущем времени; единственное число может быть заменено множественным и наоборот.

3. Термины, определяемые другими документами (нормами). Если термин не определен в Правилах, а определен в законодательстве, технических регламентах, то он будет иметь значение, прописанное в этих документах.

4. Термины не определены. Термины, не определенные методами, разрешенными в данном разделе, должны иметь общепринятые значения в соответствии с контекстом.

Статья 2. Общие определения

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

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

Водоохранная зона - территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиливания указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительная подготовка территорий - деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории в соответствии с настоящими Правилами, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях комплексного освоения территорий, строительства, развития застроенных территорий, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки.

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 паспорта 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 территорий муниципального образования 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 - устанавливаемый в пределах границ соответствующей территориальной зоны вид разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Заказчик - уполномоченное застройщиком лицо, которое от имени застройщика организует посредством договоров отношения с подрядчиками и их деятельностью по выполнению инженерных изысканий, подготовке проектной документации, осуществлению строительства, реконструкции, капитального ремонта.

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.

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.

Земли водного фонда - земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, и земли, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется водным и земельным законодательством.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации и Пермского края.

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

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты).

Капитальный ремонт - строительные работы по замене и восстановлению отдельных частей или целых конструкций и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением. Капитальный ремонт подразделяется на: комплексный капитальный ремонт, охватывающий все здание в целом, при котором устраняется физический и моральный износ; выборочный капитальный ремонт, охватывающий отдельные конструктивные элементы здания или оборудования, при котором устраняется физический износ. Разрешение на производство капитального ремонта требуется при комплексном капитальном ремонте.

Линейные сооружения - объекты капитального строительства инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений, других объектов (сети электроснабжения, водопровод, теплотрасса, телефонная канализация, канализация и т.п.), находящиеся за пределами строительной площадки, а также улицы, дороги.

Обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Объекты капитального строительства - здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Одноквартирный жилой дом - жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи и имеющий приквартирный участок.

Охранная зона объектов культурного наследия - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Подрядчик - физические или юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и(или) государственному контракту, заключаемым с заказчиком и(или) застройщиком в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом.

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Приквартирный участок - земельный участок, примыкающий к квартире (дому), с непосредственным выходом на него.

Проект зон охраны объектов культурного наследия - документы, в которых обосновываются и разрабатываются границы зон охраны объектов культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон.

Проектная документация - документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, 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.

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 Пермского края.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, удостоверяющий 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.

Разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных настоящими Правилами.

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

Сервитут - право лиц (лица) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

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

Территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

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

Территории общего пользования - территории, не подлежащие приватизации, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, автомобильные дороги, набережные, скверы, бульвары, водные объекты, пляжи, береговые полосы водных объектов общего пользования и другие объекты).

Технические регламенты - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

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 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов.

Усадебный жилой дом - одноквартирный дом с приквартирным участком, постройками для подсобного хозяйства.

Устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

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.

Элементы планировочной структуры - квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии либо подлежащие определению красные линии.

Глава 2. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧЕРДЫНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 3. Основания введения, назначение Правил

1. Настоящие Правила в соответствии сГрадостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в Чердынском городском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании. Градостроительное зонирование основано на делении всей территории Чердынского городского поселения на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах этих зон, с целью:

1) создания благоприятных условий для проживания населения;

2) защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

3) обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

4) подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

2. Основанная на градостроительном зонировании система регулирования землепользования и застройки предназначена для:

1) реализации планов и программ развития территории Чердынского городского поселения, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

2) установления правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

3) создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

4) обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

5) обеспечения контроля соблюдения прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность должностных, а также физических и юридических лиц в отношении:

1) градостроительного зонирования территории Чердынского городского поселения и установления градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства;

2) разработки, согласования и утверждения документации по планировке территории Чердынского городского поселения;

3) разделения (межевания) территории поселения на земельные участки;

4) предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;

5) подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

6) согласования проектной документации;

7) приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной документации по планировке и межеванию территории;

8) предоставления разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;

9) контроля использования и строительных изменений земельных участков, объектов капитального строительства;

10) обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;

11) внесения дополнений и изменений в настоящие Правила.

4. Настоящие Правила применяются наряду с законодательством Российской Федерации, Пермского края, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Чердынского городского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки, техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

5. Нормативные правовые акты Чердынского городского поселения по вопросам землепользования и застройки, принятые до введения в действие настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

2. Администрация Чердынского городского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1) публикации Правил;

2) предоставления Правил на официальном сайте Чердынского городского поселения;

3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в здании Администрации Чердынского городского поселения.

3. Граждане имеют право участвовать в публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки в порядке, определенномглавой 12настоящих Правил.

Статья 5. Права использования объектов капитального строительства, возникшие до вступления Правил

1. Права на строительные изменения объектов капитального строительства, предоставленные в форме разрешения на строительство, реконструкцию, которые возникли до принятия Правил, остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство, реконструкцию не истек.

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

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

4. Реконструкция указанных в части 3объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

5. В случае если использование указанных в части 3 земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Глава 3. ПРИМЕНЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

Статья 6. Градостроительные регламенты

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

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

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых;

5) земельные участки, изъятые из оборота, либо ограниченные в обороте.

4. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Пермского края или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Статья 7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

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

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 21 настоящих Правил.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 8. Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

 1. Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

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

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

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

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

5) иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные вчасти 1настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и(или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

 Статья 9. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки заявление о предоставлении такого разрешения с обосновывающими материалами.

4. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки проводит публичные слушания в порядке, определенном главой 12настоящих Правил.

5. 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 Чердынского городского поселения.

6. Глава администрации Чердынского городского поселения в течение семи дней со дня поступления 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.

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

Глава 4. СУБЪЕКТЫ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКШИХ ПО ПОВОДУ

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ЧЕРДЫНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 10. Субъекты отношений, возникших по поводу землепользования и застройки

1. Субъектами отношений, возникших по поводу землепользования и застройки Чердынского городского поселения, являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица.

2. От имени Российской Федерации, Пермского края, Чердынского муниципального района, муниципального образования «Чердынское городское поселение» в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Пермского края, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

Статья 11. Лица, осуществляющие землепользование и застройку

 1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Чердынского городского поселения регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых уполномоченным органом по управлению государственными, муниципальными землями, по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки из состава государственных, муниципальных земель в целях нового строительства или реконструкции;

2) обращаются в администрацию Чердынского муниципального района с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных земель;

3) обращаются в администрацию Чердынского городского поселения с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава муниципальных земель в границах Чердынского городского поселения

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

5) владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах, обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельных участков многоквартирных домов;

6) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

1) возведение строений на земельных участках, находящихся в государственной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов: конкурсов, аукционов);

2) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;

3) разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков;

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

3. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном законодательством, при соблюдении следующих требований:

1) размеры образуемых земельных участков не должны быть меньше предельных минимальных размеров земельных участков и не должны превышать предельные максимальные размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому самостоятельному земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

4. Лица, осуществляющие в Чердынском городском поселении землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

Статья 12. Полномочия органов местного самоуправления Чердынского городского поселения в области землепользования и застройки

1. Осуществление подготовки и утверждения генерального плана Чердынского городского поселения.

2. Организация разработки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования Чердынского городского поселения.

3. Организация разработки и утверждения правил землепользования и застройки Чердынского городского поселения.

4. Принятие решений и организация проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, предусмотренным настоящими Правилами.

5. Утверждение подготовленной на основе генерального плана г. Чердынь документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством.

6. Утверждение правил размещения временных объектов.

7. Выдача разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

8. Выдача разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

9. Принятие решений о развитии застроенных территорий.

10. Выдача разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Чердынского городского поселения.

11. Принятие в установленном порядкерешений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые.

12. Согласование переустройства и перепланировки жилых помещений.

13. Иные полномочия в области землепользования и застройки.

Статья 13. Полномочия Думы Чердынского городского поселения в области землепользования и застройки

1. Утверждение генерального плана Чердынского городского поселения.

2. Утверждение изменений генерального плана Чердынского городского поселения.

3. Утверждение правил землепользования и застройки Чердынского городского поселения.

4. Утверждение изменений в правила землепользования и застройки Чердынского городского поселения.

5. Утверждение нормативов градостроительного проектирования Чердынского городского поселения (местных нормативов) и их изменений.

6. Принятие решения о проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.

7. Утверждение правил размещения временных объектов.

8. Иные полномочия в соответствии с законодательством.

Статья 14. Полномочия администрации Чердынского городского поселения в области землепользования и застройки

1. Принимает решения, касающиеся разработки, принятия и согласования (отказа в согласовании) генерального плана Чердынского городского поселения.

2. Принимает решения, касающиеся разработки, принятия изменений и согласования (отказа в согласовании) изменений генерального плана Чердынского городского поселения.

3. Принимает решения, касающиеся разработки, принятия правил землепользования и застройки Чердынского городского поселения.

4. Принимает решения, касающиеся разработки, принятия изменений в правила землепользования и застройки Чердынского городского поселения.

5. Принимает решения, касающиеся разработки и принятия документации по планировке территории.

6. Утверждает проекты планировки территории.

7. Принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Принимает решение о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.

9. Дает заключение о возможности или невозможности изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства.

10. Утверждает градостроительный план земельного участка.

11. Принимает решение об утверждении границ санитарно-защитных зон.

12. Устанавливает перечень организаций, выдающих технические условия на подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

13. Утверждает регламент (технологию) по приемке заявления, рассмотрению и выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства в органах местного самоуправления Чердынского городского поселения с указанием сроков и лиц, ответственных за эту процедуру.

14. Иные полномочия в соответствии с законодательством.

Статья 15. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки при администрации Чердынского городского поселения

1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки (далее - Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при администрации Чердынского городского поселения и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил с целью совершенствования среды жизнедеятельности и улучшения градостроительного облика Чердынского городского поселения.

2. Комиссия формируется на основании соответствующего постановления администрации Чердынского городского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность.

3. Комиссия:

1) рассматривает градостроительные и архитектурные решения, разрабатываемые по заказам юридических и физических лиц, вне зависимости от ведомственной принадлежности и форм собственности, проекты планировок градостроительных комплексов, проекты застроек территорий поселения, проекты функционального зонирования территорий и их межевания, инженерного и транспортного развития территорий Чердынского городского поселения, предложения по размещению всех видов строительства, проекты строительства отдельных зданий и сооружений, их комплексов;

2) запрашивает у проектных организаций, застройщиков, независимо от форм собственности и ведомственной принадлежности, необходимую документацию для рассмотрения, также дополнительную информацию, справки, документы, чертежи и расчеты, необходимость в которых выявилась в процессе подготовки материалов к рассмотрению на заседании Комиссии;

3) приглашает на заседание Комиссии представителей проектных, строительных, общественных и иных организаций, застройщиков, заказчиков, подрядчиков и других лиц, присутствие которых необходимо в процессе подготовки или при рассмотрении вопросов на заседаниях Комиссии;

4) подготавливает рекомендации главе администрации Чердынского городского поселения по разработке и согласованию документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также проектной документации применительно к сооружениям и комплексам, возводимым с использованием средств государственного и местного бюджетов;

5) рассматривает заявки на получение разрешений на отклонение от предельных размеров земельных участков и от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке статьи 9 настоящих Правил;

6) рассматривает заявки на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке статьи 21 настоящих Правил;

7) проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных главой 12 настоящих Правил;

8) подготавливает главе администрации Чердынского городского поселения рекомендации по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и(или) отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и(или) отклонений от предельных размеров земельных участков;

9) рассматривает предложения администрации Чердынского городского поселения об использовании планируемых земельных участков для строительства и подготовки их для предоставления путем проведения торгов по инициативе администрации;

10) рассматривает предложения заинтересованных лиц по подготовке документации по планированию территории для градостроительного формирования планируемых участков и подготавливает предложения для главы администрации Чердынского городского поселения;

11) организует в установленном порядке подготовку, а также рассмотрение поступивших предложений о внесении изменений в Правила по процедурам согласно главе 14 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

12) дает официальное разъяснение по применению статей настоящих Правил, дает их толкование.

4. Организацию деятельности Комиссии осуществляет председатель Комиссии, избираемый членами Комиссии из своего состава.

5. Общая численность членов Комиссии 9 человек.

6. Комиссия правомочна принимать решения (имеет кворум), если в заседании принимают личное участие не менее половины общего числа членов Комиссии. Решения Комиссии принимаются 2/3 голосов от числа присутствующих и подавших письменные мнения членов Комиссии.

7. Итоги каждого заседания комиссии оформляются протоколом, подписанным председателем комиссии и всеми присутствовавшими на заседании членами комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассмотренных на заседании комиссии.

8. На заседания Комиссии могут быть приглашены для дачи заключений и пояснений представители территориальных организаций, специалисты, иные физические и юридические лица, присутствие которых необходимо или может способствовать решению рассматриваемых вопросов. Указанные лица не являются членами Комиссии и не обладают правом голоса.

9. Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую или иную заинтересованность или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

Глава 5. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

 Статья 21. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Чердынского городского поселения.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства производится на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

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

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках объектов капитального строительства;

2) собственники объектов капитального строительства, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие объектами капитального строительства, их частями на праве аренды, при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

6) собственники квартир в многоквартирных домах в случаях и порядке, определенныхстатьями 21, 22 настоящих Правил.

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешения на условно разрешенный вид использования в порядке, определенном статьей 23 настоящей главы, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов - в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, от специалиста администрации заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство.

 Статья 22. Порядок получения заключения администрации Чердынского городского поселения о возможности изменения одного вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства на другой, если это не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении заключения о возможности изменения одного вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства на другой, если это не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство (далее - Заключение), обращается в администрацию Чердынского городского поселения с заявлением на имя главы администрации.

2. В заявлении указывается:

1) вид разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, расположенных на нем;

2) испрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, расположенных на нем;

3) другие данные, предусмотренные нормативным актом главы Чердынского городского поселения

 3. К заявлению прилагаются:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок и объекты капитального строительства, находящиеся на этом земельном участке;

2) градостроительный план земельного участка;

3) обоснование изменения вида разрешенного использования и доказательство, что это изменение может быть произведено без разработки проектной документации и получения разрешения на строительство.

4. Специалист администрации производит следующие действия:

1) регистрирует заявление в день его поступления;

2) в течение пяти рабочих дней подготавливает мотивированный отказ в приеме заявления в случаях непредставления документов, предусмотренных п. 3 настоящей статьи, обнаружения недостоверных данных или принимает заявление к рассмотрению;

3) в течение двадцати рабочих дней подготавливает Заключение и при необходимости вносит изменение в градостроительный план земельного участка.

5. В Заключении указывается:

1) номер и дата Заключения;

2) физическое или юридическое лицо, истребовавшее изменение разрешенного вида использования земельного участка и объектов капитального строительства;

3) ссылка на дату и входящий номер заявления;

4) вид разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства;

5) измененный вид разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства;

6) территориальная зона, где находится земельный участок и объекты капитального строительства, и градостроительные регламенты для этой зоны;

7) краткое обоснование изменения;

8) заключение о возможности или невозможности изменения вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства;

9) в случае невозможности изменения вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства указываются причины отказа;

6. Заключение подписывается исполнителем, утверждается главой администрации Чердынского городского поселения и скрепляется печатью.

7. Положительное Заключение является основанием для изменения вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства и внесения изменений в государственную регистрацию объектов недвижимости в установленном законодательством порядке.

8. Физические или юридические лица могут обжаловать отказ в изменении вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства в судебном порядке.

 Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

2. В заявлении и прилагаемых к заявлению материалах должна быть обоснована целесообразность намерений и доказано, что при выполнении определенных условий, которые должны быть изложены в заявлении, не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

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

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

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

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый паспорт (при их наличии), акт о выборе земельного участка для строительства либо решение о предварительном согласовании места размещения объекта (при формировании земельного участка по процедуре предварительного согласования места размещения объекта);

3) свидетельство о государственной регистрации прав на земельный участок, объекты капитального строительства (при его наличии);

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

2. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки Чердынского городского поселения рассмотрев заявление, направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования 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. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

3. Порядок проведения публичных слушаний определен главой 12 настоящих Правил.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Чердынского городского поселения, иной официальной информации.

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

6. Глава администрации Чердынского городского поселения в течение трех дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

8. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования физическому или юридическому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

Статья 24. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований жилищного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если:

1) отсутствует доступ к переводимому помещению, минуя другие жилые помещения и подъезд жилого дома, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;

2) переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания;

3) право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

3. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

4. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям, либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Статья 25. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется решением администрации Чердынского городского поселения.

2. Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящем разделе - заявитель) представляет в администрацию Чердынского городского поселения:

1) заявление о переводе помещения на имя главы администрации Чердынского городского поселения;

2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае если переводимое помещение является жилым - технический паспорт такого помещения);

4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и(или) перепланировки переводимого помещения (в случае если переустройство и(или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения), согласованный МП «БТИ» Чердынского района.

6) в случае если для обеспечения использования переводимого помещения в качестве жилого или нежилого требуется проведение работ по переустройству и(или) перепланировке, реконструкции, специалисты уполномоченного органа по эксплуатации данного объекта по запросу проектной организации, имеющей свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выполняющей проект переустройства и(или) перепланировки переводимого помещения, предоставляют сведения о техническом состоянии переводимого помещения и перечень необходимых ремонтных работ.

3. Администрация Чердынского городского поселения рассматривает представленные документы, выдает заявителю расписку в получении документов с указанием их перечня и даты их получения, готовит проект решения о переводе или подготавливает мотивированный отказ.

Общая продолжительность действий администрации по переводу не должна превышать сорока пяти дней.

В течение трех рабочих дней после принятия решения администрации Чердынского городского поселения, специалист администрации направляет заявителю уведомление по принятому решению или уведомление об отказе в принятии такого решения.

4. Уведомление, выданное согласно п. 3, подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства и(или) перепланировки, и(или) иных работ.

5. Уведомление, выданное согласно п. 3, является основанием проведения соответствующих переустройства и(или) перепланировки помещений с учетом проекта переустройства и(или) перепланировки помещений, представлявшегося заявителем.

6. Собственник производит в установленном порядке работы по переустройству и(или) перепланировке помещений с учетом проекта переустройства и(или) перепланировки помещений.

7. Закончив работы по переустройству и(или) перепланировке помещений, собственник обращается в администрацию Чердынского городского поселения для назначения приемки выполненных работ.

8. В течение пятнадцати рабочих дней приемочная комиссия производит приемку выполненных работ.

9. Акт приемки, подписанный членами комиссии, подтверждает завершение переустройства и(или) перепланировки помещений.

10. Оформленный надлежащим образом акт приемки в течение трех дней со дня его подписания направляется администрацией Чердынского городского поселения заявителю и в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества (БТИ).

11. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

12. В случае если строительные изменения жилых помещений затрагивают несущие конструкции и(или) предполагается строительство новых помещений, требуется получение разрешения на реконструкцию. Реконструкция помещений производится в соответствии с главой 10 настоящих Правил при условии согласия всех собственников жилых и нежилых помещений реконструируемого объекта капитального строительства.

13. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае:

1) непредставления документов;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоблюдения условий перевода помещения;

4) несоответствия проекта переустройства и(или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Глава 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ И ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

Статья 26. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и формирования земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам

1. Градостроительная подготовка земельных участков осуществляется с учетом прав собственников смежно-расположенных земельных участков, а также зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений.

2. Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным, земельным законодательством в порядке, определенном настоящими Правилами.

3. Физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Земельный участок считается сформированным, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки и(или) проекта межевания):

а) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанными с установлением границ зон действия публичных сервитутов),

б) подготовлен проект границ земельного участка;

2) установлены границы земельного участка на местности;

3) установлено разрешенное использование земельного участка путем указания на градостроительный регламент территориальной зоны, в которой расположен этот участок;

4) определены, при необходимости, технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и определена плата за подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

5) принято решение о проведении торгов (конкурса, аукциона) или предоставлении земельного участка без проведения торгов;

6) осуществлена публикация сообщения о проведении торгов.

4. Земельный участок подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам при одновременном наличии:

1) утвержденного градостроительного плана земельного участка;

2) кадастрового плана земельного участка, подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков и объектов капитального строительства.

5. Результатом действий, связанных с определением границ земельного участка посредством планировки территории, являются градостроительный план земельного участка и входящая в состав такого плана информация о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства.

Порядок действий по планировке территории, включая определение границ земельных участков, определяется градостроительным законодательством и настоящими Правилами.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения определяется с учетом требований законодательства, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами администрации Чердынского городского поселения.

6. Сформированный земельный участок подлежит государственному кадастровому учету.

7. Земельные участки подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств:

1) уполномоченных федеральных органов исполнительной власти;

2) уполномоченных органов исполнительной власти Пермского края;

3) уполномоченных органов Чердынского муниципального района;

4) уполномоченных органов Чердынского городского поселения;

5) физических и юридических лиц.

8. В случае если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем торгов (конкурса, аукциона), указанному лицу должны быть компенсированы понесенные затраты на такую подготовку в установленном действующим законодательством порядке.

9. Подготовленные и сформированные земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства в порядке, установленном земельным законодательством и настоящими Правилами.

Статья 27. Особенности градостроительной подготовки и формирования земельных участков под многоквартирные дома, иные здания, строения, сооружения на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости или по инициативе администрации Чердынского городского поселения

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях под многоквартирные дома, иные здания, строения, сооружения осуществляются в порядке, определенном законодательством, настоящими Правилами и изданными в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Чердынского городского поселения.

2. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков, указанных в [п. 1](http://cherdyn.permarea.ru/manage/structure/?pageAction=edit&pageId=40408#Par490) настоящей статьи, осуществляются по инициативе:

1) собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора земельные участки для использования расположенных на них зданий, в порядке, определенном в соответствии с законодательством;

2) администрации Чердынского городского поселения или иного уполномоченного органа, которые в соответствии с планом действий, утвержденным в установленном порядке, обеспечивают выделение и предоставление собственникам жилых и нежилых помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора земельных участков для использования расположенных на них зданий, в порядке, определенном в соответствии с действующим законодательством.

3. Собственники помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора земельные участки для использования расположенных на них зданий, обращаются в администрацию Чердынского городского поселения о согласовании градостроительного плана земельного участка.

4. При подготовке проекта градостроительного плана земельного участка должны учитываться требования градостроительного законодательства, в том числе:

1) характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

2) минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

3) необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов;

4) права третьих лиц, которые не должны быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только неделимостью земельных участков, на которых расположены несколько многоквартирных домов.

5. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка Администрация Чердынского городского поселения в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его.

6. Утвержденный градостроительный план земельного участка передается в уполномоченный орган по управлению государственными землями, на основании которого производится:

1) формирование земельного участка;

2) государственный кадастровый учет земельного участка в уполномоченном государственном органе.

7. В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности, которые могут быть предложены для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

8. Предоставление земельных участков в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора производится в порядке и с соблюдением требований, установленных действующим законодательством.

Глава 7. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ И(ИЛИ) МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЧЕРДЫНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Статья 28. Общие положения

1. Приобретение физическими и юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами земельного, гражданского, градостроительного и иного законодательства, регламентирующего данные виды правоотношений.

2. Порядок градостроительной подготовки, формирования земельных участков и предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных и(или) муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами.

3. В соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до разграничения государственной собственности на землю государственная регистрация права государственной собственности на землю для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности (для предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности), не требуется.

4. Физические, юридические лица, которым предоставлены права на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, осуществляют государственную регистрацию прав на предоставленные им земельные участки в порядке, установленном действующим законодательством.

5. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

6. В соответствии с пунктом 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;

- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

7. С принятием правил землепользования и застройки Чердынского городского поселения предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, производится без предварительного согласования мест размещения объектов, за исключением случаев, указанных в пункте 10 настоящей статьи.

8. Торги по продаже земельных участков в собственность или по продаже права аренды земельных участков для объектов жилищного строительства для комплексного освоения земельных участков проводятся исключительно в форме аукциона уполномоченным органом по управлению государственными и(или) муниципальными землями.

 9. Предоставление земельных участков с предварительным согласованием мест размещения объектов производится в следующих случаях:

1) строительство объектов капитального строительства для нужд Российской Федерации;

2) строительство объектов капитального строительства для нужд Пермского края;

 3) строительство объектов капитального строительства для нужд Чердынского муниципального района;

 4) строительство объектов капитального строительства для нужд Чердынского городского поселения;

 5) строительство линейных объектов капитального строительства;

 6) предоставление земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется (кроме земель общего пользования) или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

 10. Размещение объектов капитального строительства, перечисленных в п. 10 (кроме п.п. 3, 4, 5 и 6), должно быть предусмотрено в документации территориального планирования соответствующего уровня.

11. Предоставление земельных участков может осуществляться по инициативе заявителя или по инициативе администрации Чердынского городского поселения.

12. Земельные участки могут передаваться в аренду или собственность. Срок аренды земельного участка, предоставляемого для строительства, определяется проектом организации строительства в составе проектной документации и не может быть более пяти лет.

13. Земельные участки для строительства в собственность предоставляются заинтересованному лицу исключительно по результатам торгов.

14. Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства включает в себя следующие работы со стороны инвестора:

1) Разработка документации по планировке территории.

2) Строительство объектов инженерной инфраструктуры.

3) Осуществление жилищного и иного строительства.

Статья 29. Предоставление земельных участков без предварительного согласования мест размещения объектов капитального строительства (кроме ИЖС)

1. Заинтересованное лицо обращается в комиссию по землепользованию и застройке с предложением о разработке документации по планировке территории для градостроительной подготовки планируемого земельного участка.

2. Комиссия по землепользованию и застройке на ближайшем заседании рассматривает предложение заинтересованного лица и принимает решение о возможном разрешении заинтересованному лицу подготовки документации по планировке территории или об отказе заявителю в таком разрешении.

3. На основании решения Комиссии специалист администрации готовит проект постановления администрации Чердынского городского поселения о разрешении разработки документации по планировке территории для градостроительной подготовки и формирования земельного участка или подготавливает мотивированный отказ заявителю в таком разрешении.

4. Документация по планировке территории разрабатывается заявителем в порядке, определенном главой 11 настоящих Правил. Градостроительная подготовка и формирование земельного участка осуществляются в порядке, определенном главой 6 настоящих Правил.

5. В случае утверждения документации по планировке территории указанная документация передается заявителем в уполномоченный орган по управлению государственными и(или) муниципальными землями для подготовки торгов.

6. После постановки участка на государственный кадастровый учет уполномоченный орган по управлению государственными и(или) муниципальными землями обеспечивает рассмотрение вопроса о выставлении земельного участка на торги.

7. Торги по продаже земельного участка или права их аренды осуществляются в порядке, установленном действующим законодательством.

8. Итоговый протокол торгов с признанием участника торгов победителем является основанием для заключения договора купли-продажи земельного участка или заключения договора аренды земельного участка.

9. В случае если торги по продаже земельного участка или права его аренды признаны несостоявшимися из-за того, что в торгах участвовало менее двух участников, уполномоченный орган по управлению государственными и(или) муниципальными землями вправе принять решение о предоставлении земельного участка единственному участнику торгов на предложенных им на торгах условиях в соответствии с п. 4 ст. 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 30. Предоставление земельных участков по инициативе заявителя для индивидуального жилищного строительства

1. Для индивидуального жилищного строительства предоставляются подготовленные и сформированные земельные участки.

2. Земельные участки для индивидуального жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду.

3. Заявитель обращается в уполномоченный орган по управлению государственными и(или) муниципальными землями с заявлением на имя главы Чердынского муниципального района о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

4. Уполномоченный орган в двухнедельный срок со дня получения заявления может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, а также разместить сообщение о приеме указанных заявлений на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

5. Если принято решение об опубликовании сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка:

- В случае если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, уполномоченный орган принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду заявителю. Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанным гражданином в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

- В случае поступления заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

6. Если принято решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка, то торги осуществляются в порядке, установленном действующим законодательством.

7. Итоговый протокол торгов с признанием участника торгов победителем является основанием для заключения договора купли-продажи земельного участка или заключения договора аренды земельного участка.

8. В случае если торги по продаже земельного участка или права его аренды признаны несостоявшимися из-за того, что в торгах участвовало менее двух участников, уполномоченный орган по управлению государственными и(или) муниципальными землями вправе принять решение о предоставлении земельного участка единственному участнику торгов на предложенных им на торгах условиях в соответствии с п. 4 ст. 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 31. Предоставление земельных участков с предварительным согласованием мест размещения объектов капитального строительства по инициативе заявителя

1. Гражданин или юридическое лицо подает заявление на имя главы администрации Чердынского городского поселения о выборе земельного участка (трассы) и предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства в случаях, определенных статьей 28 пунктом 9 настоящих Правил.

В заявлении должно быть указано назначение объекта капитального строительства.

К заявлению должны быть приложены следующие документы:

1) схема размещения объекта капитального строительства;

2) обоснование примерного размера земельного участка;

3) испрашиваемое право на земельный участок.

2. Заявление передается в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки администрации Чердынского городского поселения которая в течение двух недель производит работу по проверке представленной заявителем схемы размещения объекта капитального строительства в части соблюдения прав третьих лиц путем указания на выполнение соответствующих согласований или заключения договоров на прохождение трассы, если она затрагивает права третьих лиц.

3. Заявление и документ с результатами проверки передается в уполномоченный орган по управлению государственными и(или) муниципальными землями.

Уполномоченный орган по управлению государственными и(или) муниципальными землями:

1) подготавливает проект акта о выборе земельного участка (трассы);

2) организует работу постоянно действующей комиссии.

4. В течение месяца Комиссия рассматривает вопрос выбора земельного участка (трассы) для размещения объекта капитального строительства.

5. Результат выбора земельного участка оформляется актом о выборе земельного участка для строительства объекта капитального строительства.

6. Уполномоченный орган передает утвержденный акт выбора в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки администрации Чердынского городского поселения.

7. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки землепользованию и застройке подготавливает проект постановления о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства.

8. В течение трех дней с момента поступления проекта постановления глава администрации Чердынского городского поселения принимает решение о подписании постановления.

9. В течение месяца после подписания постановления уполномоченный орган:

1) организует работу по формированию земельного участка;

2) организует проведение в уполномоченном государственном органе государственного кадастрового учета земельного участка (трассы);

3) производит публикацию о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка (трассы) для строительства объекта капитального строительства;

4) подготавливает проект распоряжения главы Чердынского муниципального района о предоставлении земельного участка для строительства объекта капитального строительства.

Глава 8. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ И(ИЛИ) МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЧЕРДЫНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА, ДЛЯ ЦЕЛЕЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ

Статья 32. Общие положения

1. Приобретение физическими и юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами земельного, гражданского, градостроительного и иного законодательства, регламентирующего данные виды правоотношений.

2. Земельные участки могут быть предоставлены:

1) для размещения временных (некапитальных) объектов мелкорозничной торговой сети, бытового обслуживания и других временных сооружений;

2) для целей проведения ремонта инженерных коммуникаций;

3) для благоустройства территории;

4) для ведения личного (подсобного) хозяйства;

5) для дачного хозяйства и индивидуального (коллективного) садоводства;

6) для иных целей, не связанных со строительством или размещением капитальных объектов.

3. Под временными (некапитальными) объектами понимается имущество, перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению.

К временным (некапитальным) объектам мелкорозничной торговой сети, бытового обслуживания и других временных сооружений относятся:

1) автостоянки (открытые, временные);

2) объекты торговли и услуг (палатки, ларьки, киоски, павильоны, лавки, летние кафе), торговые комплексы, рынки павильонного типа, изготовленные из легких конструкций;

3) остановочные пункты общественного пассажирского транспорта, совмещенные с торговыми павильонами либо точками общественного питания.

4. Предоставление земельных участков для размещения временных (некапитальных) объектов и для целей проведения ремонта инженерных коммуникаций возможно исключительно на праве аренды на торгах или без проведения торгов. Срок аренды земельного участка, предоставляемого для целей, не связанных со строительством, не может быть более 5 лет.

5. До принятия решения уполномоченным органом земельные участки должны пройти процедуру формирования в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Торги по продаже права аренды земельных участков для целей, не связанных со строительством, проводятся исключительно в форме аукциона уполномоченным органом по управлению государственными и(или) муниципальными землями.

6. Решение о предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством, принимается исходя из общественных интересов, экономической целесообразности, инвестиционной привлекательности земельного участка, а также видов его разрешенного использования.

Статья 33. Предоставление земельных участков по инициативе заявителя

1. Заинтересованное лицо обращается в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки Чердынского городского поселения с заявлением о разработке документации по планировке территории для градостроительной подготовки планируемого земельного участка для целей, не связанных со строительством.

В заявлении должно быть указано назначение временного (некапитального) объекта.

К заявлению должны быть приложены следующие документы:

1) схема размещения временного (некапитального) объекта;

2) обоснование примерного размера земельного участка.

2. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки на ближайшем заседании рассматривает заявление заинтересованного лица и принимает решение о возможном разрешении заинтересованному лицу подготовки документации по планировке территории.

3. На основании решения Комиссии специалист администрации готовит проект постановления о разрешении разработки документации по планировке территории для градостроительной подготовки и формирования земельного участка или подготавливает мотивированный отказ заявителю в таком разрешении.

4. Документация по планировке территории разрабатывается заявителем в порядке, определенном главой 11 настоящих Правил. Градостроительная подготовка и формирование земельного участка осуществляются в порядке, определенном главой 6 настоящих Правил.

5. В случае утверждения документации по планировке территории главой администрации Чердынского городского поселения указанная документация передается в уполномоченный орган по управлению государственными и(или) муниципальными землями для подготовки торгов.

6. После постановки участка на государственный кадастровый учет уполномоченный орган по управлению государственными и(или) муниципальными землями обеспечивает рассмотрение вопроса о выставлении земельного участка на торги комиссией по продаже земельных участков и прав их аренды.

7. Торги по продаже земельного участка или права их аренды осуществляются в порядке, установленном действующим законодательством.

8. Итоговый протокол торгов с признанием участника торгов победителем является основанием для заключения договора купли-продажи земельного участка или заключения договора аренды земельного участка.

9. В случае если торги по продаже земельного участка или права его аренды признаны несостоявшимися из-за того, что в торгах участвовало менее двух участников, комиссия по продаже земельных участков и прав их аренды вправе принять решение о предоставлении земельного участка единственному участнику торгов на предложенных им на торгах условиях в соответствии с п. 4 ст. 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

Глава 9. РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Статья 34. Общие положения

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

2. Решение о развитии застроенной территории принимается главой администрации Чердынского городского поселения по инициативе органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления Чердынского городского поселения, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования.

 3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

 4. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

5. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи.

6. В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

7. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со статьей 46.2 Градостроительного кодекса.

8. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым администрацией Чердынского городского поселения заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

Статья 35. Порядок принятия решения о развитии застроенной территории и организации аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории

 1. Орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления Чердынского городского поселения, физические или юридические лица направляют обоснованные предложения о развитии застроенной территории на рассмотрение комиссии по подготовке правил землепользования и застройки.

2. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки рассматривает указанные в п.1 настоящей статьи предложения и в случае целесообразности развития застроенной территории:

1) готовит проект решения главы администрации Чердынского городского поселения о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории;

2) определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора. Методика определения начальной цены предмета аукциона может быть установлена субъектом Российской Федерации;

3) определяет организатора аукциона. Организатором аукциона может быть администрация Чердынского городского поселения или действующая на основании договора с ней специализированная организация.

2. После принятия решения главой Чердынского городского поселения организатор аукциона предпринимает действия по организации и проведению аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории в соответствии с положениями статьи 46.3 Градостроительного кодекса РФ.

3. Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пятнадцать дней до дня проведения аукциона. Извещение об отказе в проведении аукциона опубликовывается организатором аукциона в печатных изданиях, в которых было опубликовано извещение о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте в сети Интернет, на котором было размещено извещение о проведении аукциона, соответственно в течение пяти рабочих дней и в течение двух рабочих дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона. Организатор аукциона в течение трех дней обязан известить участников аукциона о своем отказе в проведении аукциона и возвратить участникам аукциона внесенные ими задатки.

4. Итоговый протокол аукциона с признанием участника аукциона победителем является основанием для заключения договора о развитии застроенной территории.

5. Информация о результатах аукциона опубликовывается организатором аукциона в печатных изданиях, в которых было опубликовано извещение о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте в сети Интернет, на котором было размещено извещение о проведении аукциона, соответственно в течение пяти рабочих дней и в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона.

6. В случае если победитель аукциона уклонился от заключения договора, администрация Чердынского городского поселения вправе обратиться в суд с требованием о возмещении убытков, причиненных уклонением победителя аукциона от заключения такого договора, или заключить указанный договор с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона (цене права на заключение договора).

7. Договор заключается на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона. При заключении договора изменение условий аукциона на основании соглашения сторон такого договора или по требованию одной из его сторон не допускается.

 8. В случае если аукцион признан не состоявшимся из-за того, что в аукционе участвовало менее двух участников, единственный участник аукциона в течение тридцати дней со дня проведения аукциона вправе заключить договор, а администрация Чердынского городского поселения обязана заключить такой договор с единственным участником аукциона по начальной цене предмета аукциона.

9. До заключения договора победитель открытого аукциона или имеющее право заключить договор в соответствии с частями 8 и 10 настоящей статьи лицо должны представить соглашение об обеспечении исполнения договора, если предоставление такого обеспечения является существенным условием договора.

 10. Организатор аукциона в случаях, если аукцион был признан несостоявшимся или если договор не был заключен с единственным участником аукциона, вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.

Статья 36. Договор о развитии застроенной территории

1. По договору о развитии застроенной территории (далее также - договор) одна сторона обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет и(или) с привлечением других лиц и(или) средств других лиц выполнить обязательства в соответствии с пунктами 3-6 части 3 настоящей статьи, а другая сторона (администрация Чердынского городского поселения) обязуется создать необходимые условия для выполнения обязательств в соответствии с пунктами 7-9 части 3 настоящей статьи. Договором могут быть предусмотрены иные обязательства сторон в соответствии с частью 4 настоящей статьи.

2. Договор заключается администрацией Чердынского городского поселения с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с частями 25 и 28 статьи 46.3 Градостроительного кодекса РФ.

 3. Существенными условиями договора являются:

1) сведения о местоположении и площади застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции;

2) цена права на заключение договора;

 3) обязательство лица, заключившего договор с администрацией Чердынского городского поселения, подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры); максимальные сроки подготовки таких документов;

 4) обязательство лица, заключившего договор с администрацией Чердынского городского поселения, создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

 5) обязательство лица, заключившего договор с администрацией Чердынского городского поселения, уплатить выкупную цену за изымаемые на основании решения администрации Чердынского городского поселения, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой собственности, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в случае если таким собственникам были переданы жилые помещения в соответствии с пунктом 4 настоящей части; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

 6) обязательство лица, заключившего договор с администрацией Чердынского городского поселения, осуществить строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории; максимальные сроки осуществления строительства;

 7) обязательство администрации Чердынского городского поселения утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными администрацией Чердынского городского поселения расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры); максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

8) обязательство администрации Чердынского городского поселения принять в установленном порядке решение об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

 9) обязательство администрации Чердынского городского поселения после выполнения лицом, заключившим договор с администрацией обязательств, предусмотренных пунктами 3-5 настоящей части, предоставить указанному лицу без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена (если распоряжение такими земельными участками осуществляется администрацией Чердынского городского поселения) и которые не предоставлены в пользование и(или) во владение гражданам и юридическим лицам; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

10) срок договора;

11) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора.

 4. В договоре наряду с указанными в части 3 настоящей статьи существенными условиями могут быть предусмотрены иные существенные условия, в том числе:

 1) обязательство лица, заключившего договор с администрацией Чердынского городского поселения, осуществить строительство и(или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

 2) указание видов объектов, предусмотренных пунктом 1 настоящей части и подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность; условия и сроки такой передачи;

 3) условия и объем участия администрации Чердынского городского поселения в развитии застроенной территории с указанием соответствующих сроков;

 4) способы и размер обеспечения исполнения договора лицом, заключившим договор с администрацией Чердынского городского поселения

5. При этом запрещается включение в договор условия о передаче в государственную или муниципальную собственность жилых помещений, за исключением жилых помещений, указанных в пункте 4 части 3настоящей статьи, а также установление иных условий договора, если такие условия влекут за собой дополнительные расходы лица, заключившего договор с администрацией Чердынского городского поселения.

6. Приобретение прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, лицом, заключившим договор с администрацией Чердынского городского поселения осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и земельным законодательством.

 7. При осуществлении оборота предоставленных в соответствии с частью 8 статья 46.1 настоящего Кодекса и пунктом 9 части 3 настоящей статьи земельных участков к новым правообладателям переходят обязанности по выполнению требований, предусмотренных пунктом 6 части 3 настоящей статьи, а также иных требований, если они являются существенными условиями договора в соответствии с частью 4 настоящей статьи и определяют обязательства заключившего договор с органом местного самоуправления лица, подлежащие выполнению после предоставления указанных земельных участков.

8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктом 6 части 3настоящей статьи, и иных обязательств, если они являются существенными условиями договора и подлежат выполнению после предоставления земельных участков в соответствии с частью 8 статьи 46.1 настоящего Кодекса и пунктом 9 части 3 настоящей статьи, права на соответствующие земельные участки могут быть прекращены в соответствии с земельным законодательством и гражданским законодательством.

9. Администрация Чердынского городского поселения в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения лицом, заключившим договор с администрацией ОГП, обязательств, предусмотренных пунктами 3-5 части 3 и пунктом 4 части 4 настоящей статьи;

2) неисполнения лицом, заключившим договор с администрацией Чердынского городского поселения, или в соответствии с частью 7 настоящей статьи новыми правообладателями земельных участков обязательств, предусмотренных пунктом 6 части 3 настоящей статьи, а также пунктами 1 и 2 части 4 настоящей статьи, если такие обязательства предусмотрены договором;

3) в иных случаях, установленных федеральным законом или договором.

4) лицо, заключившее договор с администрацией Чердынского городского поселения, в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

5) неисполнения администрацией Чердынского городского поселения обязательств, предусмотренных пунктами 7-9 части 3 настоящей статьи, а также пунктом 3 части 4 настоящей статьи, если такие обязательства предусмотрены договором;

6) в иных случаях, установленных федеральным законом или договором.

 Глава 10. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 37. Подготовка земельных участков в части выдачи технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства

1. Порядок подготовки земельных участков в части выдачи технических условий на подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

1) на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

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

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

1) администрации Чердынского городского поселения - в случаях подготовки по инициативе администрации Чердынского городского поселения земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах (конкурсах, аукционах) сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

2) физических, юридических лиц - в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах (конкурсах, аукционах) сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

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

4. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с действующим законодательством и техническими регламентами.

5. Организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, в течение четырнадцати дней после поступления заявки выдают технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение. Срок действия технических условий не может быть менее двух лет.

6. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение.

7. Глава администрации Чердынского городского поселения устанавливает перечень организаций, выдающих технические условия на подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

8. Минимальные требования инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства устанавливаются техническими регламентами.

Статья 38. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. В Чердынского городского поселения не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и техническими регламентами.

Статья 39. Архитектурно-строительное проектирование

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются градостроительным законодательством и статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В соответствии с части 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

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

Статья 40. Экспертиза проектной документации

1. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем два, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

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

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем два, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

2. Государственная экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно (далее - типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

3. Государственная экспертиза проектной документации проводится федеральным органом исполнительной власти или исполнительным органом Пермского края, уполномоченными на проведение такой экспертизы, или подведомственными государственными учреждениями.

4. Застройщик или уполномоченное им лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством РФ.

Статья 41. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

Разрешение на строительство требуется для осуществления:

1) строительства объектов капитального строительства;

2) реконструкции объектов капитального строительства;

3) капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

 2. В границах Чердынского городского поселения разрешение на строительство выдается администрацией Чердынского городского поселения, за исключением:

1) разрешения на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент;

2) разрешения на строительство объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство в случаях, изложенных в пункте 2 настоящей статьи, выдается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Пермского края.

4. Порядок выдачи разрешения на строительство:

1) застройщик обращается в администрацию Чердынского городского поселения с заявлением на имя главы администрации о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства, которое регистрируется в день поступления.

2) к заявлению прилагаются документы, перечень которых приведен в ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3) специалист администрации в течение десяти дней:

- проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

- проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям;

- в случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

- выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

5. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

6. Специалист администрации по заявлению застройщика может выдать разрешение на строительство на отдельные этапы строительства, реконструкции.

7. Администрация Чердынского городского поселения может отказать в выдаче разрешения на строительство в следующих случаях:

1) при отсутствии документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на строительство;

2) несоответствия документов требованиям градостроительного плана земельного участка;

3) несоответствия документов требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

8. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для индивидуального жилищного строительства, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

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

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

5) иных случаях, если в соответствии с законодательством Пермского края о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

9. Отказ в выдаче разрешения на строительство, выдача разрешения на строительство с нарушением установленного Правилами порядка могут быть оспорены застройщиком и заинтересованными лицами в судебном порядке.

10. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

11. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен администрацией Чердынского городского поселения по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

13. Специалист администрации в течение трех дней со дня выдачи разрешения направляет копию такого разрешения в орган исполнительной власти Пермского края, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора.

Статья 42. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт. Строительный контроль, государственный строительный надзор

1. Порядок строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, строительный контроль, государственный строительный надзор устанавливаются градостроительным законодательством и статьями 52, 53 и 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

 2. Федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, являются:

1) Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору - при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, за исключением объектов военной инфраструктуры Вооруженных Сил Российской Федерации;

2) Министерство обороны Российской Федерации - при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов военной инфраструктуры Вооруженных Сил Российской Федерации.

3. Государственный строительный надзор на территории Чердынского городского поселения осуществляет уполномоченный орган исполнительной власти Пермского края, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, кроме случаев, определенных разделом 2 настоящей статьи.

4. На территории Чердынского городского поселения запрещается строительство объектов капитального строительства без получения разрешения на строительство в порядке, определенном настоящими Правилами и градостроительным законодательством.

5. Застройщик обязан приступить к строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства в течение месяца со дня получения разрешения на строительство (за исключением индивидуального жилищного строительства).

6. Запрещается установка строительной техники, складирование строительных материалов и оборудования за пределами отведенного земельного участка.

7. Подрядчик на период строительства обязан обеспечить нераспространение грязи и мусора со строительной площадки на прилегающие проезды, улицы и тротуары, содержать территорию строительной площадки в чистоте, временные проезды исполнить с твердым покрытием, обеспечить очистку колес автомобилей при выезде со строительной площадки.

8. Образовавшийся грунт, строительный мусор размещаются на строительной площадке согласно проектной документации либо вывозятся в специально отведенные для этого места.

10. После проведения строительства линейных сооружений, проходящих по территории общего пользования за пределами основной строительной площадки, подрядчик обязан сделать исполнительную съемку сетей и восстановить нарушенное благоустройство.

11. Строительство линейных сооружений, при котором необходимо закрытие улиц, проездов, ведется строго по согласованному с администрацией Чердынского городского поселения графику производства работ.

12. Строительные работы по реконструкции объектов капитального строительства в жилых домах разрешается выполнять с 7 до 23 часов, запрещается выполнять эти работы в выходные и праздничные дни.

13. На объект капитального строительства, законченный строительством в зимнее время, допускается по решению главы администрации Чердынского городского поселения переносить сроки выполнения работ по озеленению, устройству верхнего покрытия подъездных путей к зданиям, тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, а также отделке элементов фасадов зданий на ближайший весенне-летний период, но не позднее августа, с дополнительной сдачей этих работ по акту.

14. В случае приостановки строительства на срок более шести месяцев действие разрешения на строительство может быть приостановлено. Застройщик должен в двухнедельный срок со дня приостановки работ письменно уведомить об этом администрацию Чердынского городского поселения и осуществить консервацию объекта.

15. По окончании строительства застройщик подписывает акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора) и обращается в администрацию Чердынского городского поселения с заявлением на имя главы администрации Чердынского городского поселения для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Статья 43. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию застройщик обращается в администрацию Чердынского городского поселения с заявлением на имя главы администрации с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Если разрешение на строительство выдано федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Пермского края, то застройщик обращается с заявлением в соответствующие органы.

 2. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию заявителем прилагаются документы, перечень которых приведен в ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Специалист администрации в течение десяти дней со дня поступления заявления обеспечивает проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в п. 2 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принимает решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

4. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных в части 2 настоящей статьи;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;

5. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

6. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию с нарушением установленного порядка может быть оспорено заинтересованными лицами в судебном порядке.

7. На территории Чердынского городского поселения запрещается эксплуатация объектов капитального строительства без ввода этих объектов в эксплуатацию в порядке, определенном градостроительным законодательством и настоящей статьей Правил.

Глава 11. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ ЧЕРДЫНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 44. Общие положения

1. Для планирования территории Чердынского городского поселения разрабатывается следующая документация по планировке территории:

1) проекты планировки территории;

2) проекты планировки территории и проекты межевания территории;

3) проекты межевания территории;

4) градостроительные планы земельных участков.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. Документация по планированию территории может разрабатываться по инициативе:

1) уполномоченного федерального органа исполнительной власти;

2) органов исполнительной власти Пермского края;

3) администрации Чердынского городского поселения;

4) заинтересованных лиц.

4. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается:

1) уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, если на территории Чердынского городского поселения документами территориального планирования Российской Федерации предусмотрено размещение объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Пермского края, если на территории Чердынского городского поселения документами территориального планирования Пермского края предусмотрено размещение объектов капитального строительства краевого значения;

3) главой администрации Чердынского городского поселения для разработки документов по планировке Чердынского городского поселения на основании генерального плана г. Чердынь и Правил землепользования и застройки Чердынского городского поселения.

Статья 45. Проекты планировки территории

1. Проекты планировки территории разрабатываются с целью выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

2. Состав и содержание проектов планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом для проектов планировки, которые разрабатываются на основании документов территориального планирования Российской Федерации: нормативными правовыми актами Российской Федерации, - проектов планировки, которые разрабатываются на основании документов территориального планирования Пермского края, документов территориального планирования Чердынского городского поселения, - законами и нормативными правовыми актами Пермского края.

3. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Статья 46. Проекты межевания территории

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

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

3. Состав проекта межевания территории устанавливается градостроительным законодательством и статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. После разработки проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

Статья 47. Подготовка документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения Администрации Чердынского городского поселения

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией Чердынского городского поселения, либо органом местного самоуправления поселения по инициативе Администрации Чердынского городского поселения либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Чердынского городского поселения в сети "Интернет".

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

4. Администрация Чердынского городского поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса РФ. По результатам проверки указанные принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе Чердынского городского поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании

решения Администрации Чердынского городского поселения до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, определенном главой 13 настоящих Правил..

6. Глава администрации Чердынского городского поселения с учетом результатов публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или отклонении таковой.

10. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию.

Статья 48. Градостроительный план земельного участка

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

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

5. Для получения градостроительного плана земельного участка правообладатель этого земельного участка обращается в администрацию Чердынского городского поселения с заявлением на имя главы администрации Чердынского городского поселения.

К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- копии правоустанавливающих документов на земельный участок;

- копия кадастрового паспорта (плана) земельного участка;

- копия технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения (при необходимости);

* копии технических паспортов на объекты капитального строительства (кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства), расположенные на территории земельного участка
* копии свидетельств о государственной регистрации прав на здания, строения, сооружения, находящиеся на земельном участке.

6. Администрация Чердынского городского поселения в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

 Глава 12. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧЕРДЫНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 49. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее - публичные слушания) проводятся в порядке и сроки, определенные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Пермского края о градостроительной деятельности, Уставом МО «Чердынское городское поселение», решением Думы Чердынского городского поселения о порядке проведения публичных слушаний, настоящими Правилами.

2. Публичные слушания проводятся по инициативе физических и юридических лиц, Думы Чердынского городского поселения, главы Чердынского городского поселения.

3. Публичные слушания проводятся с целью:

1) соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности;

2) соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

3) информирования населения и обеспечения права участия граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки;

4) обеспечения права граждан контролировать принятие решений органами местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки.

4. Публичные слушания проводятся в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы землепользования и застройки:

 1) принятие нового генерального плана Чердынского городского поселения ;

 2) внесение изменений в генеральный план Чердынского городского поселения ;

 3) внесение изменений в Правила землепользования и застройки Чердынского городского поселения;

 4) установление публичных сервитутов;

5) утверждение документации по планировке территории Чердынского городского поселения: проектов планировки, проектов планировки и проектов межевания, проектов межевания, если эти проекты разрабатывались на основании решений главы администрации Чердынского городского поселения;

6) предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и(или) объекта капитального строительства, указанный в градостроительных регламентах территориальной зоны, на которой находится земельный участок и(или) объект капитального строительства;

7) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

 8) иные вопросы землепользования и застройки, принятие решений по которым согласно действующему законодательству невозможно без проведения публичных слушаний.

5. Материалы для проведения публичных слушаний в случаях, определенных частью 4 пунктов 1,2,3,4,8 готовятся Комиссией. В иных случаях подготовка документов для проведения публичных слушаний возлагается на заинтересованных лиц (правообладателей земельного участка и(или) объектов капитального строительства). В этом случае затраты на организацию и проведение публичных слушаний несет заинтересованное лицо.

6. По вопросам публичных слушаний, решение о проведении которых принимается главой Чердынского городского поселения, Комиссия в течение месяца рассматривает подготовленные материалы и передает их главе Чердынского городского поселения с соответствующим заключением для принятия главой Чердынского городского поселения решения.

7. Глава Чердынского городского поселения принимает решение о проведении публичных слушаний и передает документы в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки для проведения публичных слушаний или возвращает документы на доработку.

8. Заинтересованное в проведении публичных слушаний лицо (правообладатель земельного участка и(или) объекта капитального строительства) обращается в Комиссию с просьбой провести публичные слушания. Одновременно с заявлением представляются необходимые материалы для проведения публичных слушаний.

9. Комиссия в течение месяца со дня получения заявления рассматривает материалы и с соответствующим заключением передает их Главе Чердынского городского поселения.

10. В течение месяца со дня поступления материалов, предусмотренных [п. 9](http://cherdyn.permarea.ru/manage/structure/?pageAction=edit&pageId=40408#Par930) настоящей статьи, Глава Чердынского городского поселения принимает решение о проведении публичных слушаний.

 11. Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее двух недель до его проведения. Оповещение дается в одной или нескольких из следующих форм:

1) публикации в газете;

2) вывешивание объявлений в здании администрации и на территории Чердынского городского поселения.

12. Оповещение должно содержать следующую информацию:

1) характер обсуждаемого вопроса;

2) дату, время и место проведения публичных слушаний;

3) дату, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией.

13. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки обязана провести публичные слушания не позднее чем через месяц с момента получения решения главы Чердынского городского поселения или материалов, переданных в Комиссию с заявкой от физического, юридического лица (лиц).

14. Публичные слушания могут проводиться как в выходные, так и в будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

15. Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

16. Во время проведения публичного слушания ведется стенограмма и(или) протокол.

17. Участники публичных слушаний вправе представить в комиссию по землепользованию и застройке свои предложения и замечания, касающиеся предмета слушаний, для включения их в протокол публичных слушаний.

18. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит публикации в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

19. Комиссия вправе при необходимости принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

Статья 50. Продолжительность проведения публичных слушаний

1. Продолжительность публичных слушаний по вопросу принятия генерального плана Чердынского городского поселения устанавливается два месяца.

2. Продолжительность публичных слушаний по вопросу принятия изменений в генеральный план Чердынского городского поселения устанавливается один месяц.

3. Продолжительность публичных слушаний по вопросам принятия изменений в настоящие Правила устанавливается два месяца.

4. Продолжительность публичных слушаний по вопросу принятия публичных сервитутов устанавливается один месяц.

5. Продолжительность публичных слушаний по вопросу утверждения проектов планировки, которые разрабатывались по решению главы Чердынского городского поселения , устанавливается один месяц.

6. Продолжительность публичных слушаний по вопросам разрешения условно разрешенного вида использования земельного участка и(или) объекта капитального строительства устанавливается один месяц.

7. Продолжительность публичных слушаний по вопросу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливается один месяц.

Статья 51. Предмет публичных слушаний

1. Предметом публичных слушаний по вопросу принятия генерального плана Чердынского городского поселения может являться соответствие генерального плана:

1) действующему законодательству;

2) документам территориального планирования Российской Федерации, Пермского края;

3) требованиям об охране окружающей среды;

4) требованиям безопасности среды обитания;

5) требованиям об охране объектов культурного наследия;

6) техническим регламентам;

7) требованиям по соблюдению прав правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

8) иным требованиям, установленным действующим законодательством.

2. Предметом публичных слушаний по вопросу принятия изменений генерального плана Чердынского городского поселения может являться соответствие изменений:

1) действующему законодательству;

2) документам территориального планирования Российской Федерации, Пермского края;

3) требованиям об охране окружающей среды;

4) требованиям безопасности среды обитания;

5) требованиям об охране объектов культурного наследия;

6) техническим регламентам;

7) документам, обосновывающим целесообразность изменения генерального плана;

8) требованиям по соблюдению прав правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

9) иным требованиям, установленным действующим законодательством.

3. Предметом публичных слушаний по вопросам принятия изменений в настоящие Правила может являться соответствие изменений:

1) действующему законодательству;

2) документам территориального планирования Российской Федерации, Пермского края;

3) генеральному плану поселения;

4) требованиям об охране окружающей среды;

5) требованиям безопасности среды обитания;

6) требованиям об охране объектов культурного наследия;

7) техническим регламентам;

8) документам, обосновывающим целесообразность изменения Правил;

9) требованиям по соблюдению прав правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

10) иным требованиям, установленным действующим законодательством.

4. Предметом публичных слушаний по вопросу принятия публичных сервитутов может являться соответствие публичных сервитутов:

1) действующему законодательству;

2) генеральному плану города;

3) техническим регламентам;

4) требованиям по соблюдению прав правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, интересы которых затрагиваются при установлении публичного сервитута;

5) требованиям по соблюдению прав населения, физических и юридических лиц, интересы которых затрагиваются при установлении публичного сервитута;

6) иным требованиям, установленным действующим законодательством.

5. Предметом публичных слушаний по вопросу принятия проектов планировки, которые разрабатывались по решению главы администрации Чердынского городского поселения, может являться соответствие документации по планировке территории:

1) документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд;

2) требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

4) техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

5) требованиям в части того, что:

а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае не нарушения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

6) требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

7) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

6. Предметом публичных слушаний по вопросам разрешения условно разрешенного вида использования земельного участка и(или) объекта капитального строительства может являться соответствие разрешения:

1) градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами;

2) техническим регламентам;

3) требованиям по соблюдению прав населения, проживающего в территориальной зоне, в которой расположен земельный участок и(или) объект капитального строительства, для которых получается разрешение;

4) требованиям по соблюдению прав правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства.

7. Предметом публичных слушаний по вопросу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может являться соответствие разрешения:

1) техническим регламентам;

2) требованиям по соблюдению прав правообладателей помещений, которые расположены в объекте капитального строительства, на который получается разрешение;

3) требованиям по соблюдению прав правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства, имеющих общие границы с земельным участком, на который получается разрешение.

Статья 52. Участники публичных слушаний

1. Участниками публичных слушаний по вопросам принятия генерального плана поселения, внесения в него изменений, принятия публичных сервитутов, принятия изменений в настоящие Правила являются:

1) все население Чердынского городского поселения;

2) правообладатели земельных участков и(или) объектов капитального строительства;

3) общественные организации;

4) другие заинтересованные лица.

2. Участниками публичных слушаний по вопросу принятия проектов планировки территорий города являются:

1) население, проживающее на территории, на которую разрабатывался проект планировки;

2) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории, на которую разрабатывался проект планировки;

3) в случае, когда в результате разработанного проекта планировки становится возможным размещение объектов капитального строительства, способных оказать негативное воздействие на окружающую среду, - правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженные риску такого негативного воздействия.

3. Участниками публичных слушаний по вопросам разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и(или) объекта капитального строительства являются:

1) население, проживающее в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства;

2) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территориальной зоны, в границах которых расположен земельный участок или объект капитального строительства;

3) в случае, когда в результате разрешения условно разрешенного вида использования земельного участка и(или) объекта капитального строительства становится возможным размещение объектов капитального строительства, способных оказать негативное воздействие на окружающую среду, - правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженные риску такого негативного воздействия.

4. Участниками публичных слушаний по вопросам разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;

2) правообладатели помещений объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

 Глава 13. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.

УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

Статья 53. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательствами, законодательством Пермского края, регламентирующим данный вид правоотношений, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Чердынского городского поселения.

2. Решение о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд принимается органами государственной власти, органами местного самоуправления только при наличии разработанной и утвержденной документации территориального планирования соответствующего уровня и документации по планировке территории при соответствующем обосновании: невозможности исполнения государственных или муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков, их частей, объектов недвижимости.

3. Государственными или муниципальными нуждами Чердынского городского поселения, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства (размещения) следующих объектов:

1) объекты федеральных энергетических систем и объектов энергетических систем регионального значения;

2) объекты использования атомной энергии;

3) объекты обороны и безопасности;

4) объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

5) объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

6) объекты, обеспечивающие статус и защиту государственной границы Российской Федерации;

7) линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

8) объекты транспортной и инженерной инфраструктуры: улицы, дороги, мосты, туннели, эстакады, другие транспортные сооружения, магистральные и распределительные инженерные сети и сооружения и др.;

9) необходимость реализации иных государственных и муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

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

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

Статья 54. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется действующим земельным и иным законодательством, регламентирующим данный вид правоотношений.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется федеральным законодательством, законодательством Пермского края, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Чердынского городского поселения.

2. Основанием для принятия актов о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

1) документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);

2) проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

3. Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

4. В соответствии с градостроительным законодательством:

1) со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;

2) собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

Статья 55. Условия установления публичных сервитутов на территории Чердынского городского поселения

1. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Пермского края, решением Думы Чердынского городского поселения и в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора воды и водопоя;

6) прогона скота через земельный участок;

7) сенокоса и пастьбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе;

11) иных нужд в соответствии с законодательством.

3. Сервитут может быть срочным или постоянным.

4. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

5. В случаях если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом, установившим сервитут, убытков или предоставлением равноценного земельного участка с возмещением убытков.

6. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

7. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

8. Границы зон действия публичных сервитутов могут обозначаться на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

9. Порядок установления публичных сервитутов определяется действующим законодательством, регламентирующим данный вид правоотношений, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

 Глава 14. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 56. Основания для рассмотрения главой администрации Чердынского городского поселения городского поселения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила

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

1) несоответствия настоящих Правил генеральному плану Чердынского городского поселения, которые возникли в результате внесения изменений в генеральный план;

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

Статья 57. Лица, имеющие право вносить предложения об изменении Правил в комиссию

1. Федеральные органы исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения.

2. Органы исполнительной власти Пермского края в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства краевого значения.

3. Органы местного самоуправления Чердынского муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения.

4. Органы местного самоуправления Чердынского городского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки территории Чердынского городского поселения.

5. Физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельного участка и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Статья 58. Порядок подготовки изменений в правила землепользования и застройки

1. Лица, имеющие право подавать предложения по изменению настоящих Правил, подают свои предложения в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в Правила подготавливает заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Чердынского городского поселения.

3. Специалист администрации на основании заключения комиссии по подготовке правил землепользования и застройки в случае отклонения предложения по изменению Правил готовит ответ главы администрации Чердынского городского поселения заявителю с указанием причин отклонения предложения. В случае рекомендации Комиссии о внесении изменений в Правила специалист администрации в течение тридцати дней осуществляет следующую работу:

1) осуществляет проверку текста изменений в Правила на соответствие техническим регламентам, генеральному плану Чердынского городского поселения, схемам территориального планирования Российской Федерации и Пермского края, действующему законодательству;

2) готовит проект постановления Чердынского городского поселения о подготовке изменений в Правила и вносит его на рассмотрение главы администрации Чердынского городского поселения.

4. Глава администрации Чердынского городского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила.

5. В течение десяти дней постановление администрации Чердынского городского поселения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила публикуется в порядке, установленном для официального опубликования нормативно-правовых актов. Копия такого решения передается заявителям.

6. В течение десяти дней глава Чердынского городского поселения принимает решение о проведении публичных слушаний по такому предложению. Указанное решение направляется в Комиссию по подготовке правил землепользования и застройки для проведения публичных слушаний.

7. Публичные слушания проводятся в порядке, определенном главой 12 настоящих Правил.

8. По результатам публичных слушаний глава администрации Чердынского городского поселения направляет изменения в Думу Чердынского городского поселения для их принятия или отклоняет принятие этих решений.

9. Изменения Правил землепользования и застройки подлежат опубликованию.

Глава 15. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОБЯЗАННОСТЬ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

Статья 59. Обязанности правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельного участка, объектов капитального строительства обязаны нести бремя содержания и обслуживания объектов недвижимости.

2. Земельные участки должны содержаться в надлежащем состоянии, быть благоустроены, иметь озеленение, находиться в чистоте.

3. Требования к содержанию и благоустройству земельных участков устанавливаются Думой Чердынского городского поселения в Правилах благоустройства и содержания территории Чердынского городского поселения.

4. Правообладатели объектов капитального строительства обязаны содержать и эксплуатировать эти объекты в соответствии с проектной документацией и техническими регламентами. Объекты капитального строительства, вывески, информационные указатели, малые архитектурные формы должны иметь опрятный вид. Фасады зданий и сооружений должны строго соответствовать согласованным паспортам отделки фасадов.

Статья 60. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства

1. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию и документы, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

|  |  |
| --- | --- |
|   | ЖИЛЫЕ ЗОНЫ |
| Ж-1 | Зона 1-2-этажной муниципальной застройки |
| Ж-2 | Зона усадебной жилой застройки |
|   | ЗОНЫ ДАЧНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Д-1 | Зона сельскохозяйственного использования |
|   | ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ |
| О-1 | Общественно – деловая зона |
| О-2 | Зона спортивных комплексов и сооружений |
| О-3 | Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты |
| О-4 | Зона объектов ритуального назначения |
| О-5 | Зона детских образовательных учреждений |
|   | ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ |
| Т-1 | Зона предприятий и сооружений инженерной инфраструктуры |
| Т-2 | Зона предприятий и сооружений автотранспорта |
|   | ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ |
| К-1 | Зона производственных и коммунальных предприятий 3 –го класса вредности с СЗЗ 300 м. |
| К-2 | Зона производственно – коммунальных объектов 4-5 – го классов вредности |
|   | ПРИРОДНО - РЕКРЕАЦИОННЫЕ ТЕРРИТОРИИ |
| П-1 | Зона городских парков, скверов, садов,бульваров (озеленение общего пользования) |
| П-2 | Зона естественного ландшафта |
| П-3 | Зона городских лесов |
|   | ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ |
| ТОП-1 | Территория общего пользования |

3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей, предоставлять необходимые информацию и документы, выполнять иные действия, предусмотренные действующим законодательством.

Статья 61. Ответственность за нарушения Правил

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

 Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Виды территориальных зон

Глава 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Статья 2. Зона 1-2-этажной муниципальной застройки (Ж-1)

Зона 1-2-этажной муниципальной застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов со средней плотностью застройки при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные разрешенные виды использования недвижимости

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома 1-2 этажей.

- Детские дошкольные учреждения.

- Школы общеобразовательные.

- Магазины.

- Торговые центры.

- Аптеки.

- Предприятия общественного питания.

Разрешенные виды использования недвижимости, сопутствующие

основным

- Встроенно-пристроенные объекты обслуживания.

- Объекты связи.

- Отделения, участковые пункты полиции.

- Учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка.

- Детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий.

- Открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

- Временные торговые объекты площадью менее 25 кв. м.

Условно разрешенные виды использования недвижимости

(виды использования недвижимости, требующие специального

согласования)

- Блокированные жилые дома в 1-2 этажа.

- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня.

- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских.

- Культовые объекты.

- Гостиницы.

- Магазины специализированные.

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:

а) подземные;

б) полуподземные;

в) многоэтажные;

г) встроенные или встроенно-пристроенные.

- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

- Площадки для выгула собак.

- Временные торговые объекты площадью более 25 кв. м.

- Рынки.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1) Этажность - не более 6 этажей.

2) Отступ от красной линии до зданий, сооружений - не менее 6 м.

3) Коэффициент застройки - не более 0,19.

4) Коэффициент свободных территорий - не менее 0,81.

5) Площадь, занимаемая объектами, размещение которых для данной зоны определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, не должна превышать 17% площади квартала данной зоны.

Статья 3. Зона усадебной жилой застройки (Ж-2)

Зона усадебной жилой застройки с придомовыми земельными участками выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов жилых домов с низкой плотностью застройки при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные разрешенные виды использования недвижимости

- Отдельно стоящие жилые дома на одну семью в 1-2 этажа с придомовыми участками.

- Блокированные жилые дома в 1-2 этажа с придомовыми участками.

Разрешенные виды использования недвижимости, сопутствующие

основным

- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.).

- Постройки для содержания мелких животных.

- Сады, огороды, палисадники.

- Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля.

- Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля.

- Гостевые (бесплатные) автостоянки.

- Магазины товаров первой необходимости.

- Детские дошкольные учреждения.

- Временные торговые объекты общей площадью менее 25 кв. м.

Условно разрешенные виды использования недвижимости

(виды использования недвижимости, требующие специального

согласования)

- Школы общеобразовательные.

- Многопрофильные учреждения дополнительного образования.

- Амбулаторно-поликлинические учреждения.

- Аптеки.

- Пункты оказания первой медицинской помощи.

- Отделения, участковые пункты полиции.

- Гостиницы.

- Физкультурно-оздоровительные сооружения.

- Учреждения культуры и искусства.

- Объекты бытового обслуживания.

- Объекты общественного питания.

- Культовые объекты.

- Временные торговые объекты общей площадью более 25 кв. м.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1) Этажность - не более 2 этажей.

2) Площадь земельного участка, предназначенного для строительства усадебного дома, - от 600 до 1500 кв. м.

3) Ширина земельного участка - не менее 20 м.

4) Минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 метров, до построек для содержания скота и птицы - не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, открытых стоянок - не менее 1 м.

5) Отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений - не менее 5 м либо по сложившейся линии регулирования застройки.

6) Высота сплошных ограждений вдоль улиц - до 1,5 м, сквозных ограждений - до 1,8 м с заполнением полотна забора не более 50%. При этом вид ограждения (строительный материал, цвет, строительная конструкция ограждения) и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

7) Коэффициент застройки - не более 0,3.

8) Площадь, занимаемая объектами, разрешение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных, не должна превышать 10% площади квартала, иного элемента планировочной структуры зоны.

9) Вспомогательные строения, за исключением гаражей, располагать со стороны улиц не допускается.

Глава 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

ЗОНЫ ДАЧНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 4. Зона сельскохозяйственного использования (Д-1)

Основные разрешенные виды использования недвижимости

- Жилые строения.

- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.).

- Сады, огороды, палисадники.

- Водозаборы локального пользования.

- Противопожарные водоемы.

Разрешенные виды использования недвижимости, сопутствующие

основным

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

- Спортивные площадки, не требующие установления санитарно-защитных зон.

- Детские площадки, площадки для отдыха.

- Индивидуальные гаражи или навесы на садовом (дачном) участке на 1-2 легковых автомобиля.

- Дом сторожа.

- Здание органа управления объединения.

Условно разрешенные виды использования недвижимости

(виды использования недвижимости, требующие специального

согласования)

- Усадебные жилые дома на одну семью в 1-2 этажа.

- Магазины смешанной торговли.

- Пункты проката мини-сельскохозяйственной техники и садово-огородного инвентаря.

- Пункты приема и заготовки сельскохозяйственной продукции, не требующие установления санитарно-защитных зон.

- Пункты оказания первой медицинской помощи.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1) Площадь земельных участков, предоставляемых гражданам из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности (за исключением земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность), составляет:

а) для земельных участков, предназначенных для ведения огородничества, - от 300 кв. м до 600 кв. м;

б) для земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, - от 600 кв. м до 5000 кв. м (Закон Пермской области от 02.09.2003 № 965-193 «Об установлении предельных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность»).

2) Для земельных участков, предназначенных для ведения садоводства и огородничества, минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы - не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м.

3) Для территорий, предназначенных для ведения садоводства, огородничества, минимально допустимая ширина проезжей части улиц - не менее 7 м, проездов между земельными участками - не менее 3,5 м.

4) Высота ограждения земельных участков - не более 2,0 м.

5) Площадь, занимаемая объектами, размещение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, не должна превышать 10% площади квартала, микрорайона, иного элемента планировочной структуры зоны садово-дачных земельных участков.

Глава 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Статья 5. Общественно – деловая зона (О-1)

Зона учреждений и предприятий обслуживания выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов для размещения административных, управленческих, коммерческих учреждений, иных учреждений, офисной и жилой застройки, в том числе в зданиях смешанного назначения, при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные разрешенные виды использования недвижимости

- Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации федерального, краевого и городского значения.

- Кредитно-финансовые учреждения.

- Судебные и юридические органы.

- Многофункциональные здания и объекты обслуживания.

- Жилые единицы в многофункциональных зданиях, размещаемые на верхних этажах над помещениями, где разрешены занятия бизнесом, торговлей, таким образом, что ни на одном этаже не смешиваются разные виды использования.

- Гостиницы.

- Учреждения культуры и искусства.

- Музеи, выставочные залы, галереи.

- Торговые комплексы.

- Магазины.

- Временные объекты для обслуживания населения.

- Объекты общественного питания.

- Спортивно-оздоровительные комплексы.

- Объекты социально-бытового обслуживания.

- Отделения, участковые пункты полиции.

- Предприятия связи.

- Стационары.

- Амбулаторно-поликлинические учреждения.

- Станции скорой помощи.

- Аптеки.

- Пункты оказания первой медицинской помощи.

- Школы-интернаты для детей, нуждающихся в повседневной медицинской помощи и уходе.

- Многопрофильные учреждения дополнительного образования.

- Общежития для проживания студентов и учащихся.

- Профессионально-технические училища.

Разрешенные виды использования недвижимости, сопутствующие

основным

- Гаражи для хранения индивидуальных легковых автомобилей и автостоянки для временного хранения легковых автомобилей (встроенные, пристроенные, встроенные подземные, встроенно-пристроенные или подземные с эксплуатируемой кровлей с выводом вентиляции на крыши жилых домов).

- Открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей.

- Автостоянки для туристических автобусов.

- Пожарные части.

Условно разрешенные виды использования недвижимости

(виды использования недвижимости, требующие специального

согласования)

- Рынки открытые и закрытые.

- АГЗС.

- Культовые объекты.

- Общественные туалеты.

Статья 6. Зона спортивных комплексов и сооружений (О-2)

Зона спортивных сооружений выделена для создания правовых условий формирования монофункциональных территорий для размещения и развития соответствующих объектов при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Спортивно-зрелищные сооружения.

- Физкультурно-оздоровительные сооружения.

- Специальные спортивно-развлекательные сооружения.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Учреждения культуры и искусства.

- Торговые и торгово-выставочные комплексы.

- Магазины.

- Объекты бытового обслуживания.

- Отделения, участковые пункты полиции.

- Объекты общественного питания.

- Открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Культовые объекты.

- Гостиницы.

Статья 7. Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты (О-3)

Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты выделена для создания правовых условий формирования монофункциональных территорий для размещения и развития соответствующих объектов при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Стационары.

- Амбулаторно-поликлинические учреждения.

- Станции скорой помощи.

- Аптеки.

- Пункты оказания первой медицинской помощи.

- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов.

- Школы-интернаты для детей, нуждающихся в повседневной медицинской помощи и уходе.

- Учреждения социальной защиты.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Гостиницы, дома приема гостей.

- Оздоровительные сооружения.

- Объекты связи.

- Стоянки и гаражи легковых автомобилей специального назначения.

- Магазины товаров первой необходимости.

- Объекты общественного питания.

- Стоянки для временного хранения легковых автомобилей (встроенные, пристроенные, встроенные подземные, встроенно-пристроенные или подземные с эксплуатируемой кровлей с выводом вентиляции на крыши жилых домов).

- Открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Культовые объекты.

- Траурные залы для проведения гражданских панихид.

Статья 8. Зона объектов ритуального назначения (О-4)

Основные разрешенные виды использования недвижимости

- Захоронения (для действующих кладбищ).

- Дома траурных обрядов.

- Культовые объекты.

Разрешенные виды использования недвижимости, сопутствующие

основным

- Бюро похоронного обслуживания.

- Бюро-магазины похоронного обслуживания.

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

- Автостоянки закрытого типа для хранения специальных машин и механизмов по обслуживанию кладбища.

- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

- Мастерские по изготовлению и установке памятников.

- Временные торговые объекты площадью менее 25 кв. м.

Условно разрешенные виды использования недвижимости

(виды использования недвижимости, требующие специального

согласования)

- Захоронения (для закрытых кладбищ).

- Крематории (для действующих кладбищ).

- Колумбарии (для действующих кладбищ).

- Мемориальные комплексы.

Статья 9. Зона детских образовательных учреждений (О-5)

Зона детских образовательных учреждений выделена для создания правовых условий формирования монофункциональных территорий для размещения и развития соответствующих объектов при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные разрешенные виды использования недвижимости

- Детские дошкольные учреждения.

- Школы общеобразовательные.

- Многопрофильные учреждения образования.

- Детские внешкольные учреждения.

- Школы-интернаты для детей, нуждающихся в повседневной медицинской помощи и уходе.

- Детские дома-интернаты.

- Детские дома-санатории.

- Школа искусств.

Разрешенные виды использования недвижимости, сопутствующие

основным

- Учреждения социальной защиты.

- Гостиницы, дома приема гостей.

- Оздоровительные сооружения.

- Стоянки и гаражи легковых автомобилей специального назначения.

- Некоммерческие открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования недвижимости

(виды использования недвижимости, требующие специального

согласования)

- Культовые объекты.

Глава 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.

Статья 9. Зона предприятий и сооружений инженерной инфраструктуры (Т-1)

Зона входит в состав коммунальных зон и предназначается для обеспечения производственной деятельности в соответствии со специальными нормативами и правилами.

Статья 10. Зона предприятий и сооружений автотранспорта (Т-2)

Зона предназначена для размещения предприятий автотранспорта, сооружений и устройств для хранения и обслуживания транспортных средств.

Основные виды разрешенного использования:

- Объекты железнодорожного, речного, автомобильного транспорта.

- Гаражи и стоянки для хранения автомобилей.

- Объекты автосервиса.

- Автозаправочные станции.

- Авто-, ж/д, речные вокзалы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Магазины.

- Предприятия общественного питания.

Условно разрешенные виды использования:

- Офисы;

- Гостиницы.

Глава 6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Статья 11. Зона производственных, коммунальных предприятий III класса вредности санитарно-защитная зона = 300 м. (К-1)

Зона производственных, коммунальных предприятий III класса выделена для создания правовых условий формирования многофункциональных территорий для размещения и развития соответствующих объектов и предприятий при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные разрешенные виды использования недвижимости

- Производственные, коммунальные предприятия III класса.

- Производственные, коммунальные предприятия IV-V классов.

- Сооружения для хранения и обслуживания транспортных средств.

- Предприятия автосервиса.

Разрешенные виды использования недвижимости, сопутствующие

основным

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации.

- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания.

- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий.

- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации.

- Пункты оказания первой медицинской помощи.

- Объекты общественного питания.

- Объекты бытового обслуживания.

- Пожарные части.

- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства.

- Пожарные части.

Условно разрешенные виды использования недвижимости

(виды использования недвижимости, требующие специального

согласования)

- Культовые объекты.

Статья 12. Зона производственных, коммунальных предприятий IV -V класса вредности (производственные, коммунально-складские, транспортные предприятия, оптовые базы и склады, АЗС (К-2)

Зона производственных, коммунальных предприятий IV-V классов выделена для создания правовых условий формирования многофункциональных территорий для размещения и развития соответствующих объектов и предприятий при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные разрешенные виды использования недвижимости

- Производственные, коммунальные предприятия IV-V классов.

- Оптовые базы и склады.

- Сооружения для хранения и обслуживания транспортных средств.

- Предприятия автосервиса.

Разрешенные виды использования недвижимости, сопутствующие

основным

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации.

- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания.

- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий.

- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации.

- Пункты оказания первой медицинской помощи.

- Объекты общественного питания.

- Объекты бытового обслуживания.

- Пожарные части.

- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства.

- Пожарные части.

Условно разрешенные виды использования недвижимости

(виды использования недвижимости, требующие специального

согласования)

- Культовые объекты.

Глава 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ПРИРОДНО - РЕКРЕАЦИОННЫЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 13. Зона городских парков, скверов, садов, бульваров

(озеленение общего пользования) (П-1)

Зона городских парков, скверов, садов, бульваров (озеленение общего пользования) выделена для создания правовых условий формирования монофункциональных территорий для размещения и развития соответствующих объектов при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и используется для отдыха граждан, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Основные разрешенные виды использования недвижимости

- Парки, скверы, сады.

- Бульвары.

- Садово-парковые комплексы.

- Пляжи.

- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха.

- Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря.

- Детские площадки, площадки для отдыха.

- Залы аттракционов.

- Летние театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки.

- Пункты оказания первой медицинской помощи.

- Некапитальные строения предприятий общественного питания.

Разрешенные виды использования недвижимости, сопутствующие

основным

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

- Сезонные обслуживающие объекты.

Условно разрешенные виды использования недвижимости

(виды использования недвижимости, требующие специального

согласования)

- Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения (включая велотрек, картингдром, сноуборд, роликодром и другие сооружения).

Статья 14. Зона естественного ландшафта (П-2)

Зона естественного ландшафта включает в себя участки территорий поселения, не вошедшие в границы остальных территориальных зон, предназначенные для сохранения озелененных пространств на незастроенной территории и восстановления нарушенного ландшафта.

Основные разрешенные виды использования недвижимости

- Лесопитомники, лесопарки, дендропарки, рощи.

- Объекты благоустройства.

Разрешенные виды использования недвижимости, сопутствующие

основным

- Сезонные обслуживающие объекты.

- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха.

- Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря.

Условно разрешенные виды использования недвижимости

(виды использования недвижимости, требующие специального

согласования)

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

- Банно-оздоровительные комплексы.

- Временные торговые объекты площадью более 25 кв. м.

**Статья 15. Зона городских лесов (П -3)**

Основные виды разрешённого использования

- Городские леса.

- Водоёмы.

- Детские и спортивные площадки.

- Игровые площадки.

- Места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха.

- Площадки для выгула собак.

- Лесополосы.

Разрешенные виды использования недвижимости, сопутствующие

основным

- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха.

- Общественные туалеты.

- Площадки для мусоросборников.

Условно разрешенные виды использования недвижимости

(виды использования недвижимости, требующие специального согласования)

Условно разрешенных видов использования земельного участка и объектов капитального строительства в данной территориальной зоне не установлено.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

В городских лесах запрещаются виды деятельности, предусмотренные пунктами 1-5 части 3 статьи 105 Лесного кодекса Российской Федерации.

В случае, если земельный участок (его часть) и объектов капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с Картой градостроительного зонирования, использование земельного участка (его части) и объектов капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации.

Глава 8. ОПИСАНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НА КОТОРЫЕ НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

Статья 16. Общие положения

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Пермского края, уполномоченными органами местного самоуправления муниципального образования «Чердынское городское поселение» в соответствии с федеральными законами.

Статья 17. Зоны с особыми условиями использования территорий, связанными с охраной объектов культурного наследия.

1. К объектам культурного наследия относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий и представляющие собой ценность с точки зрения зарождения и развития культуры. Правовое регулирование отношений в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия осуществляется на основании действующего законодательства.

Объекты культурного наследия подразделяются на:

— памятники — отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями, в том числе объекты археологического наследия;

— ансамбли — группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений, произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи;

— достопримечательные места.

В целях обеспечения сохранения объектов культурного наследия в его исторической среде устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия, включающие в себя: 1) охранные зоны; 2) зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности; 3) зоны охраняемого природного ландшафта.

Охранные зоны, а также прилегающие к ним зоны регулирования застройки предназначены для: создания определенной градостроительной среды, сохраняющей стиль исторической застройки; восстановления и охраны особо ценной историко-культурной среды.

Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности в зонах охраны объектов культурного наследия, распространяются на строительство и реконструкцию городских объектов в случаях, когда:

— объектом реконструкции или расширения является сам памятник истории и культуры;

— вновь строящийся объект расположен на соседнем участке либо в зоне влияния объекта культурного наследия памятника и градостроительно связан с ним.

Градостроительная деятельность в зонах охраны объектов культурного наследия регулируется федеральными законами.

При осуществлении градостроительной деятельности на территории всех видов зон охраны (охранных зон, зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зон охраняемого природного ландшафта) разрешительная документация должна соответствовать проекту зон охраны памятников истории и культуры города Иркутска и согласовываться соответствующим государственным органом по охране объектов культурного наследия. В случае обнаружения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ должны быть внесены разделы об обеспечении сохранности обнаруженных объектов до включения данных объектов в реестр, а действие положений документов территориального планирования, документации о планировке территорий и проектной документации, градостроительных регламентов на данной территории приостанавливается до внесения соответствующих изменений.

Проектная документация подлежит обязательному согласованию с органом архитектуры и градостроительства администрации города и государственным органом по охране объектов культурного наследия. При завершении строительства объектов недвижимости в вышеперечисленных зонах представитель органа по охране объектов культурного наследия должен участвовать в приемке их в эксплуатацию. Контроль за использованием данных территорий осуществляется государственным органом по охране объектов культурного наследия.

Статья 18. Ограничения в границах территорий общего пользования (ТОП)

1. Не допускается отчуждение и приватизация земель общего пользования.

2. Дума Чердынского городского поселения может устанавливать публичные сервитуты на размещение инженерных коммуникаций, сооружений и объектов капитального строительства, расположенных на землях общего пользования.

3. Дума Чердынского городского поселения может устанавливать плату за установленный публичный сервитут по отношению к владельцам инженерных коммуникаций, сооружений и объектов капитального строительства, располагаемых на землях общего пользования.

Назначение основных территорий общего пользования:

Территории общего пользования улиц, проспектов, площадей, переулков, дорог, проездов:

- строительство и эксплуатация проезжей части, тротуаров, газонов;

- сооружения для организации дорожного движения, в т.ч. пункты ГИБДД;

- строительство и эксплуатация инженерных сетей и сооружений;

- строительство и эксплуатация развязок, подземных переходов и т.п.;

- строительство и эксплуатация стоянок открытого типа;

- строительство и эксплуатация остановочных комплексов;

- размещение объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения.

Территория общего пользования парков, садов, набережных (если на них не установлен градостроительный регламент):

- парки, сады, набережные;

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;

- игровые площадки;

- спортивные площадки;

- прокат спортивного и игрового инвентаря;

- комплексы аттракционов;

- танцплощадки, дискотеки;

- летние театры и эстрады;

- тир;

- предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;

- озеленение;

- вспомогательные сооружения набережных: причалы, пирсы, иные сооружения;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- хозяйственные корпуса, предназначенные для обслуживания территорий;

- пункты милиции;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны, предназначенные для указанной территории;

- открытые стоянки для легкового транспорта;

- площадки для выгула собак.

Территории общего пользования скверов, бульваров:

- зеленые насаждения;

- мемориальные комплексы;

- малые детские игровые площадки;

- малые архитектурные формы, фонтаны;

- общественные туалеты;

- киоски;

- площадки для выгула собак.

Статья 19. Ограничения в границах территорий, занятых линейными объектами (ТЛО)

Ограничения в границах территорий (земельных участков), занятых линейными сооружениями, устанавливаются действующим федеральным и краевым законодательством.

Глава 9. ОПИСАНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ ДЛЯ ЗОН С ОСОБЫМ УСЛОВИЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Статья 20. Общие положения

Вид зон с особыми условиями использования территорий приведен в таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| Индекс зоны | Наименование зоны |
| Н-1 | Санитарно-защитная зона |
| Н-2 | Водоохранная зона |
| Н-3 | Зона затопления |
|   |   |

Статья 21. Санитарно-защитная зона (Н-1)

Не допускается размещение в санитарно-защитных зонах:

- зданий и помещений для проживания людей;

- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

- предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и(или) лекарственных форм, складов 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;

- предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды не допускается размещать в границах санитарно-защитных зон и на территории промпредприятий других отраслей промышленности;

- спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования открытого типа.

В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

- сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

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

- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также 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, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;

- в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение новых пищевых объектов при исключении взаимного негативного воздействия.

Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади; для предприятий II и III класса - не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более, - не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

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