

**Правила землепользования и застройки
городского округа – город Котовск
Тамбовской области**

**ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И
ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА**

Разработчики Правил землепользования и застройки городского округа – город Котовск, включающие:

- Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила;
- Карта градостроительного зонирования;
- Градостроительные регламенты.
- Приложение, содержащее сведения о границах территориальных зон.

Заместитель директора филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тамбовской области

О.В. Князева

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

Содержание

Глава 1. Общие положения.....	4
Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в Правилах.....	4
Статья 2. Основания и цели введения Правил.....	4
Статья 3. Правовой статус и сфера действия Правил.....	4
Статья 4. Состав Правил и основные требования, предъявляемые к их содержанию.....	5
Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение.....	6
Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	9
Статья 7. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории, утвержденной в установленном порядке до введения в действие Правил.....	10
Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до введения в действие настоящих Правил.....	10
Статья 8. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	10
Статья 9. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующей настоящим Правилам.....	11
Глава 3. Участники отношений в области землепользования и застройки.....	11
Статья 10. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку.....	11
Статья 11. Органы, уполномоченные осуществлять регулирование землепользования и застройки на территории города Котовска.....	12
Глава 4. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков.....	13
Статья 12. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков.....	13
Статья 13. Градостроительная подготовка территорий.....	15
Статья 14. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации города Котовска.....	16
Статья 15. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства.....	17
Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также администрации города Котовска.....	18
Статья 17. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе администрации города Котовска.....	20
Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.....	20
Статья 19. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции.....	21
Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	21
Статья 20. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	22
Статья 21. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	23

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

Статья 22. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	23
Глава 6. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления.....	24
Статья 23. Назначение, виды и состав документации по планировке территории города.....	24
Статья 24. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории.....	27
Статья 25. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории.....	29
Статья 26. Особенности подготовки градостроительных планов земельных участков.....	30
Глава 7. Проведение общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки.....	31
Статья 27. Общие положения об общественных обсуждениях по вопросам градостроительной деятельности.....	31
Статья 28. Порядок проведения и организации общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности.....	32
Статья 29. Особенности проведения общественных обсуждений по внесению изменений в настоящие Правила.....	33
Глава 8. Внесение изменений в Правила.....	34
Статья 30. Порядок внесения изменений в Правила.....	34
Глава 9. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки.....	35
Статья 31. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.....	35
Статья 32. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней.....	36
Статья 33. Контроль за использованием объектов недвижимости.....	38
Статья 34. Ответственность за нарушение Правил.....	39
Глава 10. Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий.....	39
Статья 35. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.....	39
Статья 36. Состав и содержание карты зон с особыми условиями использования территорий.....	40
Статья 37. Виды территориальных зон, определённых на карте градостроительного зонирования, карте зон с особыми условиями использования территорий.....	40

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в Правилах

Понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки города Котовска, используются в тех значениях, как они применяются в действующем законодательстве.

Статья 2. Основания и цели введения Правил

2.1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тамбовской области, Уставом города Котовска, правовыми актами органов местного самоуправления города, а также в соответствии с утвержденными документами территориального планирования Тамбовской области, города Котовска.

2.2. Введение системы регулирования землепользования и застройки на территории города Котовска посредством настоящих Правил направлено на достижение следующих целей:

- 1) создание условий для устойчивого развития территории города Котовска, реализации документов территориального планирования, планов и программ развития городской территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создание условий для планировки территории города;
- 3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения общественных обсуждений.

Статья 3. Правовой статус и сфера действия Правил

3.1 Настоящие Правила действуют на всей территории города Котовска и применяются наряду с нормативами и стандартами, иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации, Тамбовской области, в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности сооружений, охраны памятников истории и культуры, окружающей природной среды, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, в части не противоречащей настоящим Правилам.

3.2. Настоящие Правила вводят в город Котовск систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании.

Градостроительное зонирование предусматривает деление всей территории в границах города на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах этих территориальных зон.

3.3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- 1) градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;
- 2) предоставлению прав на земельные участки и изменению существующих границ земельных участков;

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

- 3) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- 4) подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке и межеванию территории города Котовска;
- 5) утверждению документации по планировке территории;
- 6) подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;
- 7) выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- 8) выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 9) проведению общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки;
- 10) контролю за использованием и изменением объектов недвижимости;
- 11) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменения состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам;
- 12) регулированию иных вопросов землепользования и застройки.

3.4. Настоящие Правила применяются наряду:

- 1) с техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании», Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
- 2) с муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки.

Указанные акты применяются, в части не противоречащей настоящим Правилам.

3.5. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулируемыми, контролирующими градостроительную деятельность на территории города Котовска

Статья 4. Состав Правил и основные требования, предъявляемые к их содержанию

4.1. Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Приложения к Правилам землепользования и застройки включают в себя:

- 1) карта зон с особыми условиями использования территории (приложение № 1 к Правилам землепользования и застройки);
- 2) сведения о границах территориальных зон, которые содержат графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (приложение № 2 к Правилам землепользования и застройки).

4.2. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные Правила включает в себя положения:

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления поселения;

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

- об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления поселения;
- о проведении общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки;
- о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, об ответственности за нарушение Правил землепользования и застройки;
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

4.3. Карта градостроительного зонирования устанавливает границы территориальных зон.

4.4. Карта зон с особыми условиями использования территорий отображает границы зон с особыми условиями использования территорий.

На дополнительных картах градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров о комплексном развитии территории.

4.5. Градостроительные регламенты содержат описание градостроительных регламентов по видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства, ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение

5.1. Решения по землепользованию и застройке на территории города Котовска принимаются в соответствии со схемой территориального планирования Тамбовской области, с генеральным планом города Котовска, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

5.2. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

5.3. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются 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) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5.4. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, 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 и территорий опережающего социально-экономического развития.

5.5. Градостроительные регламенты устанавливаются для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков.

5.6. На карте градостроительного зонирования территории города Котовска (глава 12 настоящих Правил) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (глава 14 настоящих Правил).

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенной на карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона, иного элемента) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

- 1) производятся с учетом установленных границ территориальных зон;
- 2) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные вторым абзацем настоящего пункта.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требований о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по

- 1) красным линиям;
- 2) границам земельных участков;
- 3) административным границам;
- 4) естественным границам природных объектов;
- 5) иным границам.

5.7. На картах зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статья 36) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование объектов недвижимости в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 46, 47 настоящих Правил.

5.8. К объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах статьями 46-47, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам главой 13 настоящих Правил, применяются с учетом ограничений, описание которых определяется утверждённым проектом зон охраны объектов культурного наследия.

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

5.9. Для каждого объекта недвижимости, расположенного в границах города Котовска, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам, установленных в приложении № 3– в случаях, когда на объект распространяется требование градостроительного регламента;
- 2) ограничениям в области охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда объект недвижимости расположен в зонах охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты Котовского городского Совета народных депутатов об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

5.10. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» с изменениями и Градостроительному кодексу Российской Федерации), не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения общественных обсуждений по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений;

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

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках Градостроительных регламентов, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, без проведения процедуры специальных согласований, путем внесения соответствующих изменений в Правила, в порядке, определенном главой 7 настоящих Правил.

5.11. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий вправе по своему усмотрению выбирать и изменять вид (виды) использования недвижимости в соответствии со статьей 20 настоящих Правил.

5.12. Градостроительные регламенты по параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

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

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

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

4) максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков, определяемое как отношение суммарной площади всех построек – существующих и которые могут быть построены дополнительно к площади земельных участков;

5) предельную (максимальную и (или) минимальную) этажность (высоту) зданий, строений, сооружений;

б) иные показатели, в том числе архитектурно-строительные, санитарно-гигиенические, экологические требования и ограничения к застройке.

Размеры, параметры и их сочетания устанавливаются к каждой территориальной зоне индивидуально.

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

Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в порядке, установленном статьей 26 настоящих Правил.

5.13. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» с изменениями и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

5.14. До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территории, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений руководствоваться требованиями действующих нормативно-технических документов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

6.1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, органов, осуществляющих контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности органами местного самоуправления.

6.2. Администрация города Котовска обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- 1) публикации Правил в местных средствах массовой информации;
- 2) предоставления экземпляра Правил в муниципальные библиотеки города;
- 3) размещения Правил на официальном сайте города Котовска в сети «Интернет», в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

4) создания условий для ознакомления с Правилами (в полном комплекте входящих в их состав документов и приложений) в Комиссии по подготовке проекта Правил (далее Комиссия), в уполномоченном органе администрации города Котовска.

Статья 7. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории, утвержденной в установленном порядке до введения в действие Правил

7.1. Со дня вступления в силу настоящих Правил документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке до введения в действие Правил, действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

7.2. Внесение изменений в генеральный план города, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Тамбовской области) применительно к территории города Котовска, внесение изменений в такие документы, изменения в документацию по планировке территории, утвержденную до вступления в силу настоящих Правил, утверждение документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории Российской Федерации, Тамбовской области не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы.

7.3. После вступления в силу настоящих Правил администрация города Котовска по представлению заключений уполномоченного органа администрации города Котовска, Комиссии вправе принимать решения о:

- 1) подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план города с учетом настоящих Правил;
- 2) приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
- 3) подготовке документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, состава и значений показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

7.4. Настоящие правила не распространяются на правоотношения по предоставлению земельных участков для целей строительства, реконструкции объектов капитального строительства, возникшие до введения их в действие.

Принятые до вступления в силу настоящих Правил решения о предварительном согласовании места размещения объекта являются основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства.

Указанные в настоящей части решения, а также выданные до вступления в силу настоящих Правил акты выбора земельных участков действует в течение 3-х лет с момента их принятия (утверждения).

Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до введения в действие настоящих Правил

Статья 8. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

8.1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты города Котовска по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

8.2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными при условии, что срок их действия не истек.

Статья 9. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующей настоящим Правилам

9.1. 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.

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

9.3. В случае, если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Глава 3. Участники отношений в области землепользования и застройки

Статья 10. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку

10.1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные муниципальные правовые акты регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях строительства или реконструкции;

2) участвуют в аукционах по продаже права на заключения договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

3) участвуют в аукционах по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории;

4) обращаются в администрацию города с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции;

5) являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

б) являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

7) осуществляют иные, не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

10.2. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается при условии, если образуемый участок находится в одной территориальной зоне. Объединение земельных участков, расположенных в разных территориальных зонах, осуществляется при условии внесения изменений в настоящие Правила.

10.3. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для комплексного освоения в целях жилищного строительства или развития застроенных территорий), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований законодательства о градостроительной деятельности:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные максимальные размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

2) размеры образуемых земельных участков не должны быть меньше предельных минимальных размеров земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

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

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

Статья 11. Органы, уполномоченные осуществлять регулирование землепользования и застройки на территории города Котовска

11.1. В соответствии с действующим законодательством и Уставом города Котовска регулирование землепользования и застройки на территории города Котовска осуществляется Котовским городским Советом народных депутатов Тамбовской области, администрацией города Котовска.

11.2. Котовский городской Совет народных депутатов Тамбовской области осуществляет следующие полномочия, установленные Уставом города в области землепользования и застройки:

1) утверждение генерального плана городского округа, внесение в него изменений;

2) принятие решения об установлении правил землепользования и застройки территории города;

3) определение порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;

4) принятие решений, устанавливающих процедуры и критерии предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, в том числе порядка рассмотрения заявок и принятия решения;

5) установление порядка отнесения земель города Котовска к землям особо охраняемых территорий местного значения и порядка использования и охраны таких земель;

6) установление публичных сервитутов в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или населения города Котовска;

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

7) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования города;

8) установление порядка осуществления муниципального земельного контроля за использованием земель на территории города Котовска.

11.3. Полномочия администрации города Котовска в области землепользования и застройки:

1) подготовка проекта генерального плана города Котовска;

2) подготовка местных нормативов градостроительного проектирования;

3) подготовка проекта правил землепользования и застройки города Котовска, документации по планировке территории;

4) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;

5) ведение государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности в части, касающейся осуществления градостроительной деятельности на территории города, и предоставление сведений, документов и материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

6) принятие решений о комплексном развитии территорий в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

7) принятие решения о подготовке документации по планировке территорий и обеспечение подготовки документации по планировке территории на основании генерального плана городского округа, правил землепользования и застройки;

8) принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд в соответствии с действующим законодательством;

9) резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах города Котовска для муниципальных нужд в порядке, определяемом федеральным законодательством;

10) осуществление муниципального земельного контроля в отношении расположенных в границах городского округа объектов земельных отношений (земля как природный объект и природный ресурс; земельные участки; части земельных участков);

11) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории города Котовска;

12) направление уведомлений, предусмотренных пунктом 2 части 7, пунктом 3 части 8 статьи 51.1 и пунктом 5 части 19 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, при осуществлении строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов на земельных участках, расположенных на территории города Котовска.

11.4. Для обеспечения подготовки и реализации настоящих Правил в соответствии с постановлением администрации города Котовска Тамбовской области №1087 от 19.07.2010 «О подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа-город Котовск» создана Комиссия, которая является постоянно действующим консультационным органом при главе администрации города Котовска.

Состав и порядок деятельности Комиссии утверждается главой администрации города Котовска.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным, Градостроительным, Жилищным кодексами Российской Федерации, иными федеральными законами, действующим законодательством Тамбовской области, Уставом города Котовска, настоящими Правилами, Положением о Комиссии.

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

Глава 4. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков

Статья 12. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков

12.1. Градостроительная подготовка территорий, земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки находящимся в государственной или муниципальной собственности территориям посредством подготовки документации по планировке территории – проектов планировки, проектов межевания, результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении свободных от прав третьих лиц сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации.

2) ранее сформированным, прошедшим государственный кадастровый учет, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (в виде отдельного документа – вне состава проекта межевания) с установлением в соответствии с частью 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

Действия по градостроительной подготовке применяются также к территориям, в отношении которых принято решение о развитии, с учетом особенностей, предусмотренных статьями 46.1-46.3. Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами.

12.2. Порядок градостроительной подготовки территорий и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами.

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

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц;

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории города Котовска(глава 10 настоящих Правил);

3) определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по канализованию, водо-, тепло-, электроснабжению и связи) и плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;

4) установлены границы земельного участка на местности;

5) произведен государственный кадастровый учет;

6) проведена процедура подготовки на торги.

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

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

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

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

12.5. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящая в состав таких планов информация о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение), а также градостроительные планы земельных участков в границах впервые образуемых кварталов, микрорайонов для их комплексного освоения в целях жилищного и производственно-складского строительства.

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним – статьями 23-26 настоящих Правил.

Утвержденный главой администрации города Котовска в составе проекта межевания территории градостроительный план земельного участка является обязательным основанием для выноса границ земельного участка на местность, принятия решения о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земельные участки.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством, статьей 19 настоящих Правил.

12.6. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые паспорта земельных участков.

12.7. Земельные участки, сформированные посредством планировки территории из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам, могут подготавливаться по инициативе:

- 1) органов местного самоуправления;
- 2) заинтересованных физических и юридических лиц.

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

Статья 13. Градостроительная подготовка территорий

Градостроительная подготовка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами города Котовска применительно к следующим случаям:

1) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;

2) градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;

3) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий;

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

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

5) градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) с целью комплексного освоения и строительства.

Статья 14. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации города Котовска

14.1. Администрация города Котовска в лице уполномоченного органа администрации города Котовска обладает правом инициативы и организации работ по градостроительной подготовке территорий существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков и предоставления их физическим и юридическим лицам для строительства.

14.2. Уполномоченный орган администрации города Котовска организует работы, указанные в пункте 14.1. настоящей статьи, в рамках:

1) функциональных обязанностей, проводимых на регулярной основе работ по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;

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

14.3. Указанные в пункте 14.1. настоящей статьи работы выполняются по договорам с уполномоченным органом администрации города Котовска либо уполномоченным муниципальным учреждением города Котовска физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора (муниципального контракта) на выполнение работ по планировке территории приобретают участники размещения соответствующего муниципального заказа; при этом муниципальным заказчиком выступает уполномоченный орган администрации города Котовска либо уполномоченное муниципальное учреждение города Котовска

14.4. К указанному договору (муниципальному контракту) в соответствии с конкурсной документацией (документацией о запросе котировок) могут прилагаться:

1) постановление администрации города Котовска о способе действий по планировке территории посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

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

3) исходные данные.

В состав исходных данных входит:

1) топографическая съемка соответствующей территории в масштабе, определенном уполномоченным органом администрации города Котовска;

2) отраженная на топографической съемке информация о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученная от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженная на топографической съемке информация о наличии, характеристиках и перспективах развития (вариантах трассировки) сетей и объектов инженерно-технического

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

обеспечения, полученная от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иная информация, необходимая для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

14.5. Договор на выполнение работ по планировке территории может включать положения об обязанностях исполнителя в части:

- 1) получения согласований, определенных заданием на выполнение работ;
- 2) участия в общественных обсуждениях или публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством и главой 7 настоящих Правил.

14.6. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка в составе такой документации уполномоченные органы администрации города Котовска, уполномоченное муниципальное учреждение города Котовска в пределах своей компетенции в соответствии с земельным законодательством, иными нормативными правовыми актами обеспечивают:

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

Статья 15. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства

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

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

15.2. Собственники объектов капитального строительства, указанные в пункте 15.1 настоящих Правил, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных территорий путем:

- 1) подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительного регламента применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;
- 2) подготовки документации по планировке территории;
- 3) направления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявления о выдаче градостроительного плана ранее сформированного и прошедшего государственный кадастровый учёт земельного участка;
- 4) выполнения действий в соответствии со статьёй 18 настоящих Правил применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

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

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

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

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

Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также администрации города Котовска

16.1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем подготовки и представления главе администрации города Котовска:

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

2) предложений, обосновывающих материалы, проектов документов по территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

16.2. Решение о развитии застроенной территории принимается главой администрации города Котовска, в том числе с учётом предложений, определённых подпунктом 2 пункта 16.1. настоящей статьи.

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

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

2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии – утвержденных администрацией города Котовска расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры.

16.4. 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 Котовским городским Советом народных депутатов.

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

16.5. 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.

16.6. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в пунктах 16.4. и 16.5.

16.7. Администрация города Котовска может проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем:

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

2) реализации самостоятельной инициативы.

3) инициатива администрации города Котовска может проявляться в форме:

4) подготовки проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных домов, и направления таких проектов на утверждение в Котовский городской Совет народных депутатов;

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

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

7) обеспечения подготовки необходимых документов для проведения аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий;

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

9) организации конкурсов по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений об использовании процедур развития застроенных территорий;

10) проведения аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

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

При осуществлении действий по развитию застроенной территории подлежат учёту положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе включённые в границы развития застроенной территории, не распространяются нормы об изъятии, в том числе путём выкупа, для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, определённых статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

16.9. Размещение отдельных объектов капитального строительства на застроенных территориях в городе Котовске допускается в исключительных случаях, при соблюдении совокупности следующих условий:

1) наличие необходимости создания объекта капитального строительства в соответствии с программами развития города Котовска;

2) наличие резервных мощностей объектов инженерной инфраструктуры;

3) обеспеченность планируемого к созданию объекта капитального строительства нормативной социальной инфраструктурой;

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

4) наличие свободной нормативной территории для обслуживания планируемого к созданию объекта капитального строительства;

5) соответствие архитектурного облика планируемого к созданию объекта капитального строительства концепции существующей застройки.

Запрещается размещение объектов капитального строительства на благоустроенных и озелененных территориях, на придомовых территориях сохраняемой, не подлежащей уплотнению опорной жилой застройки.

Статья 17. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе администрации города Котовска

17.1. Администрация города Котовска участвует в градостроительной подготовке территорий с выделением для формирования земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории.

17.2. Указанные в пункте 17.1. настоящей статьи работы выполняются на основании плана реализации Генерального плана города Котовска, по договорам с уполномоченным органом администрации города Котовска либо уполномоченным муниципальным учреждением города Котовска физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора (муниципального контракта) на выполнение работ по планировке территории приобретают участники размещения соответствующего муниципального заказа; при этом муниципальным заказчиком выступает уполномоченный орган администрации города Котовска либо уполномоченное муниципальное учреждение города Котовска.

Проекты планировки территории подготавливаются в части определения характера застройки, красных линий, обозначающих границы вновь образуемых элементов планировочной структуры и одновременно – границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение торгов по их предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

17.3. Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 38.2. Земельного кодекса Российской Федерации.

Уполномоченные органы администрации города Котовска, уполномоченное муниципальное учреждение города Котовска в пределах своей компетенции в соответствии с земельным законодательством, иными нормативными правовыми актами обеспечивают подготовку документов и материалов для проведения торгов.

Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

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

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

18.2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

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

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

2) администрации города Котовска, которая обеспечивает формирование посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в порядке, определенном в соответствии со статьей 14 настоящих Правил, а также с планом действий по формированию земельных участков под многоквартирными домами, утвержденным главой администрации города Котовска.

Статья 19. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции

19.1. Порядок градостроительной подготовки территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

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

Технические условия определяются на стадии градостроительной подготовки территории с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления физическим и юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается уполномоченным органом администрации города Котовска, в том числе путем привлечения организаций, которые, в соответствии с законодательством, обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

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

1) уполномоченного органа администрации города Котовска – в случаях подготовки по инициативе администрации города Котовска территории с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим, юридическим лицам;

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

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

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.

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

Статья 20. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

20.1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений государственных и муниципальных унитарных предприятий, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих зон.

Со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается.

Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

20.2. 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 (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 184-ФЗ «О техническом регулировании» (с изменениями) и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

В случаях, когда при изменении одного вида разрешенного использования на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, для осуществления таких изменений необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемого в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

В случаях, когда при изменении одного вида разрешенного использования на другой разрешенный вид использования не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, такие изменения осуществляются в порядке, определяемом нормативными правовыми актами.

В случае, если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства, запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

предусмотренный статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 21 настоящих Правил.

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

Статья 21. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

21.1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

21.2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

- 1) на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
- 2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
- 3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

21.3. 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. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи» (далее - электронный документ, подписанный электронной подписью).

21.4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования принимается после проведения общественных обсуждений в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, главой 7 настоящих Правил и «Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории города Котовска Тамбовской области», утвержденным решением Котовского городского Совета народных депутатов от 23.11.2018 № 640.

21.5. 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 22. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

22.1. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры 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.

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

22.2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в Комиссию и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

-соответствуют требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» (с изменениями) и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

1) необходимы для эффективного использования земельного участка;

2) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

22.3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подготавливается в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения и подлежит обсуждению на общественных обсуждениях. Общественные обсуждения проводятся в порядке и сроки, определенные статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и «Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории города Котовска Тамбовской области», утвержденным решением Котовского городского Совета народных депутатов от 23.11.2018 № 640.

22.4. Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть оспорено в судебном порядке.

Глава 6. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 23. Назначение, виды и состав документации по планировке территории города

23.1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

23.1.1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования городского округа функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

23.2. Подготовка документации по планировке территории города Котовска осуществляется на основании генерального плана города.

23.3. Утратил силу.

23.4. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

Состав документации по планировке территории определяется постановлением Правительства РФ от 12 мая 2017 г. № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов».

Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ.

Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 статьи 41 Градостроительного кодекса РФ. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

23.5. Проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- 1) архитектурные параметры застройки;
- 2) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
- 3) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- 4) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории.

23.6. Проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 23.5 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

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

Графические материалы проекта планировки выполняются в масштабе 1:1000-1:2000, если иное не оговорено в задании на выполнение работ, связанных с подготовкой документации по планировке соответствующей территории.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры территорий кварталов, микрорайонов, на которые разрабатываются проекты планировки, устанавливаются в региональных, местных нормативах градостроительного проектирования.

Проект планировки территории и проект межевания территории в границах земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, разрабатываются арендатором земельного участка.

Проект планировки с проектом межевания в его составе разрабатываются застройщиком на основании договора о развитии застроенной территории.

23.7. Проекты межевания, как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков, разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

Графические материалы проекта межевания выполняются на топографической основе М 1:500 - 1:2000.

Отсутствие проектов планировки не является препятствием для разработки проектов межевания застроенных территорий в пределах установленных красных линий. Проекты межевания территории являются основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых паспортов земельных участков и оформления объектов недвижимости.

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

В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;

2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, о границах образуемого земельного участка, указанных в утвержденной схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;

3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);

4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иным федеральным законом;

6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается, за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 настоящей части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

7.1) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории;

8) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

9) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;

10) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;

11) о границах публичных сервитутов;

12) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;

13) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;

14) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;

15) о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа;

16) о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;

17) о красных линиях.

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

23.9. Документация по планировке территории подготавливается до того, как застройщикам будут переданы права на сформированные, на основе этой документации, земельные участки.

23.10. Состав и содержание документации по планировке территории должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательства Тамбовской области.

Статья 24. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории

24.1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории города, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, принимается администрацией города Котовска по инициативе органа местного самоуправления города Котовска либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, принятие администрацией города решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

24.2. В случае подготовки документации по планировке территории лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного Кодекса РФ, принятие органом местного самоуправления решения о подготовке документации по планировке территории не требуется. В случаях, предусмотренных частью 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации. Утверждение органом местного самоуправления городского округа осуществляется в порядке, установленном

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

для документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решения органа местного самоуправления городского округа.

Лица, указанные в пунктах 3 и 4 части 1.1 статьи 45 Градостроительного Кодекса РФ, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса РФ, и направляют такую документацию для утверждения соответственно в уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления, указанные в частях 2 - 5.2 статьи 45 Градостроительного Кодекса РФ.

Подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с таким решением без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории. В случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки.

Со дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, ранее утвержденная документация по планировке этой территории признается утратившей силу.

24.3. Предложения физических или юридических лиц (далее — заинтересованные лица) о подготовке документации по планировке территории направляются в администрацию города Котовска в письменном виде, с указанием границ соответствующих территорий, обоснованием необходимости выполнения планировки территории, характере предполагаемых действий по осуществлению строительных преобразований территории. К предложениям о подготовке документации по планировке территории в целях обоснования потенциальных строительных намерений могут прилагаться графические материалы (чертежи, карты, схемы), технико-экономические обоснования.

24.4. Предложения заинтересованных лиц направляются в уполномоченный орган администрации.

24.5. После рассмотрения предложений заинтересованных лиц глава администрации принимает одно из следующих решений:

- 1) о подготовке проекта постановления администрации города Котовска о подготовке документации по планировке территории;
- 2) об отклонении предложений заинтересованных лиц о подготовке документации по планировке территории с обоснованием причин принятия соответствующего решения.

24.6. Подготовку постановления администрации города Котовска о подготовке документации по планировке территории обеспечивает уполномоченный орган администрации города Котовска.

Данное постановление администрации города Котовска должно содержать:

- 1) границы соответствующей территории, в отношении которой предполагается подготовка документации по планировке;
- 2) порядок и сроки подготовки документации по планировке территории, ее содержание;
- 3) срок, в течение которого принимаются предложения физических и юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории;
- 4) иные вопросы, относящиеся к подготовке документации по планировке.

24.7. В случае если решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией города по собственной инициативе, подготовка указанной

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

документации должна осуществляться в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ (в новой редакции от 30.12.2008г. № 323-ФЗ) «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», Уставом города Котовска, иными муниципальными правовыми актами.

24.8. Решение о подготовке вида документации по планировке территории принимается с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории города Котовска.

24.9. Постановление администрации города Котовска о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном муниципальными правовыми актами города Котовска, в течение трех дней со дня его принятия и размещается на официальном сайте города Котовска в сети «Интернет».

24.10. Прием предложений заинтересованных лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом администрации города Котовска в течение срока, определенного постановлением администрации города Котовска о подготовке документации по планировке.

24.11. Уполномоченный орган администрации города Котовска со дня окончания срока направления предложений физических и юридических лиц, обобщает поступившие предложения, подготавливает задание на выполнение работ, связанных с подготовкой документации по планировке соответствующей территории. Полученные уполномоченным органом администрации города Котовска предложения от физических и юридических лиц передаются заказчику, а в случае разработки документации по инициативе администрации города - проектной организации для их рассмотрения и учета в процессе проектирования.

24.12. Уполномоченный орган администрации города Котовска оказывает содействие исполнителю документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходимой информации.

24.13. Документация по планировке территории:

1) в отношении которой принято решение о развитии готовится застройщиком, заключившим с администрацией города Котовска договор о развитии территории;

2) в отношении земельного участка, предоставленного в аренду для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, готовится арендатором.

24.14. В течение срока действия договора о развитии застроенной территории (договора аренды земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства) застройщик (арендатор) имеет право обратиться в администрацию города Котовска с целью решения вопроса о внесении изменений (уточнений) в документацию по планировке территории с обоснованием такого изменения.

Статья 25. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории

25.1. Уполномоченный орган администрации города Котовска в срок, не превышающий тридцати дней со дня получения документации по планировке территории, осуществляет ее проверку на соответствие требованиям генерального плана города, техническим и градостроительным регламентам, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий (охранных, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия, водоохраных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения, зон охраняемых объектов, иных зон).

При необходимости документация по планировке территории может быть направлена на экспертизу в органы, уполномоченные на проведение соответствующей экспертизы. Документация по планировке территории направляется также в органы, структуры и службы, согласование которых необходимо для утверждения данной документации.

25.2. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные на основании постановления администрации города Котовска, до их утверждения подлежат

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Котовска и Положением «О порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Котовске».

Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

- 1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;
- 2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;
- 3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

25.3. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном муниципальными правовыми актами города Котовска, и размещаются на официальном сайте администрации города Котовска в сети «Интернет».

25.4. Уполномоченный орган администрации города Котовска не позднее чем через 15 дней со дня проведения общественных обсуждений или публичных слушаний направляет главе города Котовска подготовленную документацию по планировке территории, протокол общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории с обязательным приложением заключения о результатах проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

25.5. Глава администрации города Котовска с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение в форме постановления администрации города Котовска:

- 1) об утверждении документации по планировке территории;
- 2) об отклонении документации по планировке территории и о направлении ее на доработку.

Подготовку соответствующего постановления администрации города Котовска обеспечивает уполномоченный орган администрации города Котовска.

25.6. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном муниципальными правовыми актами города Котовска, в течение семи дней со дня утверждения документации и размещению на официальном сайте администрации города Котовска в сети «Интернет».

25.7. Уполномоченный орган администрации города Котовска в течение четырнадцати дней со дня утверждения документации по планировке территории обеспечивает размещение документации в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Котовска.

Статья 26. Особенности подготовки градостроительных планов земельных участков

26.1. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется:

- 1) в составе проекта межевания территории - в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;
- 2) в виде отдельного документа — в случаях планирования строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам.

26.2. Градостроительные планы земельных участков в виде отдельного документа подготавливаются администрацией города на основании заявления правообладателя земельного участка.

26.3. Подготовка градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа осуществляется в течение двадцати рабочих дней со дня поступления указанного обращения по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации.

Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

Глава 7. Проведение общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки

Статья 27. Общие положения об общественных обсуждениях по вопросам градостроительной деятельности

27.1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с уставом города Котовска и нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования проводятся общественные обсуждения, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом и другими федеральными законами.

27.2. Общественные обсуждения по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, законами Тамбовской области, Уставом города Котовска, «Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории города Котовска Тамбовской области», утвержденным решением Котовского городского Совета народных депутатов от 23.11.2018 № 640, иными муниципальными правовыми актами, настоящими Правилами.

27.3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации общественные обсуждения по вопросам градостроительной деятельности в обязательном порядке проводятся в случаях обсуждения:

- 1) проекта генерального плана города и проекта внесения в него изменений;
- 2) проектам правил землепользования и застройки и проекта внесения изменений в настоящие Правила;
- 3) проекта планировки территории и проекта межевания территории, проекта внесения изменений в один из указанных документов;
- 4) вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельного участка и объекта капитального строительства;
- 5) вопросов о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений,

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

сооружений в случае, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются постановлением администрации города Котовска с соблюдением процедуры общественных обсуждений или публичных слушаний в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Не допускается требовать в указанном случае предоставление других документов для утверждения проектов планировки территорий, проектов межевания территорий.

27.4. Уполномоченный орган администрации города Котовска перед направлением на общественные обсуждения проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

27.5. Не допускается принимать положительные решения по поводу проектов документов, заявлений, представляемых на общественные обсуждения, при отсутствии положительного заключения уполномоченного органа администрации города на их соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

27.6. В соответствии с «Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории города Котовска Тамбовской области», утвержденным решением Котовского городского Совета народных депутатов от 23.11.2018 № 640 общественные обсуждения по проекту о внесении изменений в Генеральный план города, по проектам планировки и межевания территорий, по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельного участка и объекта капитального строительства и предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся рабочей группой, созданной главой города.

Общественные обсуждения по внесению изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией.

27.7. Способы представления информации участникам общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности, помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов в печати, по радио, телевидению и в сети Интернет.

27.8. Результаты общественных обсуждений носят рекомендательный характер.

Статья 28. Порядок проведения и организации общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности

Организация и проведение общественных обсуждений осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями) и «Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории города Котовска Тамбовской области», утвержденным решением Котовского городского Совета народных депутатов от 23.11.2018 № 640; Положением «О составе и порядке деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Котовска», утверждённым решением Котовского городского Совета народных депутатов.

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

Статья 29. Особенности проведения общественных обсуждений по внесению изменений в настоящие Правила

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

1) администрацией города Котовска в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории города Котовска;

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

29.2. Уполномоченный орган администрации города Котовска обеспечивает:

1) подготовку проекта изменений в настоящие Правила, осуществляемую по инициативе администрации города Котовска, а также подготовку материалов, представляемых на общественные обсуждения или публичные слушания;

2) проверку проекта изменений в настоящие Правила на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» (с изменениями) и Градостроительному кодексу Российской Федерации (с изменениями), генеральному плану города, схеме территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Тамбовской области перед представлением такого проекта на общественных обсуждениях или публичные слушания;

3) подготовку заключения на проект о внесении изменений в настоящие Правила, направляемого до проведения общественных обсуждений в Комиссию.

29.3. Участниками общественных обсуждений по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители города Котовска, правообладатели объектов недвижимости, расположенных на территории города Котовска, иные заинтересованные лица.

29.4. В случае, если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, общественные обсуждения по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

29.5. После проведения общественных обсуждений по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах общественных обсуждений, его опубликование в средствах массовой информации и размещение на официальном сайте администрации города Котовска в сети Интернет.

Комиссия также:

1) обеспечивает доработку проекта о внесении изменений в настоящие Правила по результатам общественных обсуждений;

2) подготавливает комплект документов и направляет его главе администрации города Котовска.

29.6. Глава города Котовска с учетом предоставленных ему документов принимает одно из решений:

1) направить проект о внесении изменений в настоящие Правила в Котовский городской Совет народных депутатов;

2) направить проект о внесении изменений в настоящие Правила на доработку в уполномоченный орган администрации города Котовска;

3) отклонить проект.

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

Котовский городской Совет народных депутатов по результатам рассмотрения документов, представленных главой города Котовска, может принять одно из следующих решений:

- 1) утвердить изменения в настоящие Правила;
- 2) направить проект о внесении изменений в настоящие Правила главе города Котовска на доработку.

29.7. Утвержденные изменения в настоящие Правила:

-подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещению в средствах массовой информации, на официальном сайте администрации города Котовска в сети Интернет и размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности администрации города Котовска.

Глава 8. Внесение изменений в Правила

Статья 30. Порядок внесения изменений в Правила

30.1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

30.2. Основания для рассмотрения главой администрации города Котовска вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану города, возникшее в результате внесения в генеральный план города изменений;

2) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на при аэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки городского округа;

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

4) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

5) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

6) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

7) принятие решения о комплексном развитии территории;

8) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований.

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

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

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

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

3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории города Котовска;

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

5) органом местного самоуправления, принявшим решение о комплексном развитии территории, либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории;

6) органами местного самоуправления в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований;

7) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории, которое создано Российской Федерацией или в уставном (складочном) капитале которого доля Российской Федерации составляет более 50 процентов, или дочерним обществом, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу;

8) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации, главой местной администрации решения о комплексном развитии территории, которое создано субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием или в уставном (складочном) капитале которого доля субъекта Российской Федерации, муниципального образования составляет более 50 процентов, или дочерним обществом, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу, либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

30.3.1. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе в соответствии с частью 5.2 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

30.4. Комиссия в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе города Котовска.

Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусматривающих приведение данных правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на при аэродромной территории, рассмотрению комиссией не подлежит.

30.5. Глава города Котовска с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

30.6. Общественные обсуждения о внесении изменений в настоящие Правила проводятся в соответствии с действующим законодательством и статьей 29 настоящих Правил.

Глава 9. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 31. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

31.1. Государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности - создаваемые и эксплуатируемые в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ информационные системы, содержащие сведения, документы, материалы о развитии территорий, об их застройке, о существующих и планируемых к размещению объектах капитального строительства и иные необходимые для осуществления градостроительной деятельности сведения.

Сведения Государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

31.2 Государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности ведется уполномоченным органом администрации города Котовска.

Статья 32. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней

32.1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в Государственную информационную систему обеспечения градостроительной деятельности направляются и размещаются в этой системе копии документов и материалов:

Государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности включают в себя:

1) предусмотренные схемами территориального планирования Российской Федерации карты планируемого размещения объектов федерального значения и положения о территориальном планировании применительно к территории субъекта Российской Федерации;

2) предусмотренные схемами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схемами территориального планирования субъектов Российской Федерации карты планируемого размещения объектов регионального значения и положения о территориальном планировании применительно к территории субъекта Российской Федерации;

3) предусмотренные схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, генеральными планами городских округов карты планируемого размещения соответственно объектов местного значения муниципального района, объектов местного значения поселения, объектов местного значения городского округа, карты функциональных зон, а также положения о территориальном планировании;

4) региональные нормативы градостроительного проектирования;

5) местные нормативы градостроительного проектирования;

6) правила землепользования и застройки;

7) правила благоустройства территории;

8) основную часть проекта планировки территории;

9) основную часть проекта межевания территории;

10) материалы и результаты инженерных изысканий;

11) сведения о создании искусственного земельного участка;

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

12) сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий и об их характеристиках, в том числе об ограничениях использования земельных участков в границах таких зон;

13) положение об особо охраняемой природной территории, лесохозяйственные регламенты лесничества, расположенного на землях лесного фонда;

14) план наземных и подземных коммуникаций, на котором отображается информация о местоположении существующих и проектируемых сетей инженерно-технического обеспечения, электрических сетей, в том числе на основании данных, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, едином государственном реестре заключений;

15) решения о резервировании земель или решения об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

16) дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках;

17) иные сведения, документы, материалы.

В состав дела о застроенном или подлежащем застройке земельном участке входят:

- градостроительный план земельного участка;
- сведения о земельном участке (кадастровый номер земельного участка, его площадь, местоположение);

- результаты инженерных изысканий;

- сведения о площади, о высоте и количестве этажей объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения;

- содержащий архитектурные решения раздел проектной документации объекта капитального строительства, в случае строительства или реконструкции объекта капитального строительства в границах территории исторического поселения, выданные в отношении указанного раздела проектной документации объекта капитального строительства заключения органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, о его соответствии предмету охраны исторического поселения и установленным градостроительным регламентом требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства (за исключением случая, если строительство или реконструкция объекта капитального строительства осуществлялись в соответствии с типовым архитектурным решением объекта капитального строительства);

- заключение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия в случае, если проведение такой экспертизы предусмотрено федеральным законом;

- заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случае, если проведение такой экспертизы предусмотрено федеральным законом;

- сведения о размещении заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, иных указанных в части 1 статьи 50.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации документов, материалов в едином государственном реестре заключений, реквизиты таких заключения, документов, материалов;

- разрешение на строительство;

- решение уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, Государственной корпорации по атомной энергии "Росатом" или Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос" о прекращении действия разрешения на строительство, о внесении изменений в разрешение на строительство;

- решение органа местного самоуправления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- решение органа местного самоуправления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

- акт, предусмотренный пунктом 6 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, а также заключение органа федерального государственного экологического надзора, выдаваемое в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- акт проверки соответствия многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности с указанием класса его энергетической эффективности на момент составления этого акта;
- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, технический план объекта капитального строительства;
- схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;
- уведомление о планируемом строительстве, уведомление об изменении параметров планируемых строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, направляемые в соответствии со статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- предусмотренное пунктом 4 части 3 статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в случае строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, поступившее в отношении указанного описания уведомление органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, о соответствии или несоответствии описания внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предмету охраны исторического поселения и установленным градостроительным регламентом требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства (за исключением случая, если строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома осуществлялись в соответствии с типовым архитектурным решением объекта капитального строительства);
- уведомление об окончании строительства, уведомление о соответствии или несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, направляемые в соответствии с частями 16 и 19 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- уведомление о планируемом сносе объекта капитального строительства;
- результаты и материалы обследования объекта капитального строительства, подлежащего сносу;

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

- проект организации работ по сносу объекта капитального строительства;
- уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства;
- иные документы и материалы, состав которых может определяться законами Тамбовской области о градостроительной деятельности, муниципальными правовыми актами.

Статья 33. Контроль за использованием объектов недвижимости

33.1. Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым, в соответствии с действующим законодательством, предоставлены такие полномочия.

33.2. Муниципальный земельный контроль за использованием земельных участков на территории города Котовска осуществляется органами местного самоуправления, в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, определенном решением Котовского городского Совета народных депутатов. 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, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

33.3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 34. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тамбовской области.

Глава 10. Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий

Статья 35. Состав и содержание карты градостроительного зонирования

35.1. На карте градостроительного зонирования городского округа-город Котовска в составе настоящих Правил устанавливаются границы территориальных зон.

35.2. Территориальные зоны установлены с учётом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых генеральным планом города Котовска;
- 3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с генеральным планом города Котовска и документацией по планировке территории;
- 5) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

35.3. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- 1) осям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам населённых пунктов в пределах муниципальных образований;

Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск Тамбовской области

- 5) границам муниципального образования города;
- 6) естественным границам природных объектов;
- 7) иным границам.

4. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

5. После вступления в силу настоящих Правил раздел, объединение, перераспределение и выдел земельных участков, а также строительство или реконструкция объектов капитального строительства осуществляются при условии образования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

6. Каждая территориальная зона обозначается на карте градостроительного зонирования, а также карте зон с особыми условиями использования территории определённым цветом и буквенным или буквенно-цифровым кодом, отражающим её принадлежность к одному из видов территориальных зон.

Статья 36. Состав и содержание карты зон с особыми условиями использования территорий

36.1. Карта зон с особыми условиями использования территорий (приложение №1 к Правилам землепользования и застройки) представляет собой документ градостроительного зонирования, отображающий границы зон с особыми условиями использования территорий.

36.2. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

36.3. Цели установления зон с особыми условиями использования территорий, виды зон с особыми условиями использования территорий, установление, изменение, прекращение существования зон с особыми условиями использования территорий, последствия установления, изменения, прекращения существования зон с особыми условиями использования территорий определяются главой XIX Земельного кодекса Российской Федерации.

36.4. В пределах зон с особыми условиями использования территории устанавливается режим ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, за исключением лечебно-оздоровительных земель, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

Акцентируется необходимость разработки в городе специальной программы по повышению ответственности предприятий за расселение жилого фонда из санитарно-защитной зоны (СЗЗ), проведение эффективных мероприятий, направленных на сокращение размеров СЗЗ.

Статья 37. Виды территориальных зон, определённых на карте градостроительного зонирования, карте зон с особыми условиями использования территорий

В результате градостроительного зонирования на карте градостроительного зонирования, карте зон с особыми условиями использования территорий (приложение №1 к Правилам землепользования и застройки) определены виды территориальных зон, представленные ниже.

**Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск
Тамбовской области**

Вид территориальной зоны	Наименование территориальной зоны	Индекс
Жилые зоны	Зона застройки многоэтажными жилыми домами	Ж-1
	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	Ж-2
	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (индивидуальное жилищное строительство)	Ж-3
	Зона застройки приусадебного участка личного подсобного хозяйства	Ж-4
	Зона ведения садоводства	Ж-5
	Зона смешанной застройки	Ж-6
Общественно-деловые зоны	Зона многофункциональной общественно-деловой застройки городского значения	ОД-1
	Зона специализированных центров обслуживания	ОД-2
	Зона первичных центров обслуживания	ОД-3
	Зона культовых сооружений	ОД-4
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	Производственная зона IV-V классов опасности	П-1
	Производственная зона II-III классов опасности	П-2
	Производственная зона за границами населённого пункта	П-3
	Промышленно-производственные особые экономические зоны	ППЭ
	Зона размещения очистных сооружений	ИТ-1
	Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры	ИТ-2.1
	Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры	ИТ-2.2
	Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры	ИТ-3
	Зона размещения объектов внешнего транспорта	ИТ-4
Зоны сельскохозяйственного использования	Зона сельскохозяйственного использования	СХ-1
Зоны рекреационного назначения	Зона озелененных территорий общего пользования (парки, набережные, пляжи)	ТОП-1
	Зона озелененных территорий общего пользования (скверы, бульвары)	ТОП-2
	Ландшафтно-природная зона	ТОП-3
	Зона городских лесов	ТОП-4
	Зона озелененных территорий специального назначения	ТОП-5
Зоны специального назначения	Зона размещения военных объектов	СН-1
	Зона кладбищ	СП-1.1
	Зона кладбищ	СП-1.2