

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЧИШМИНСКИЙ ПОССОВЕТ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЧИШМИНСКИЙ РАЙОН
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Том 1

Порядок применения правил землепользования и застройки. Порядок внесения изменений
в правила землепользования и застройки.

2023 г.

Оглавление

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	3
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
<i>Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах</i>	<i>3</i>
<i>Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил</i>	<i>7</i>
<i>Статья 3. Линии градостроительного регулирования</i>	<i>8</i>
<i>Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение</i>	<i>8</i>
<i>Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки</i>	<i>11</i>
<i>Статья 6. Ответственность за нарушения Правил</i>	<i>12</i>
ГЛАВА 2. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	12
<i>Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений</i>	<i>12</i>
<i>Статья 8. Органы и должностные лица местного самоуправления, осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории муниципального образования «городское поселение Чишминский поссовет».....</i>	<i>12</i>
<i>Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке</i>	<i>14</i>
ГЛАВА 3. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	23
<i>Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....</i>	<i>23</i>
<i>Статья 11. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства</i>	<i>24</i>
<i>Статья 12. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</i>	<i>25</i>
ГЛАВА 4. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.....	26
<i>Статья 13. Документация по планировке территории</i>	<i>26</i>
<i>Статья 14. Порядок подготовки документации по планировке территории</i>	<i>26</i>
ГЛАВА 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ.....	27
<i>Статья 15. Принципы градостроительной подготовки территории и формирования земельных участков.....</i>	<i>27</i>
<i>Статья 16. Градостроительная подготовка территории.....</i>	<i>28</i>
ГЛАВА 6. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	29
<i>Статья 17. Резервирование земель для муниципальных нужд</i>	<i>29</i>
<i>Статья 18. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд</i>	<i>29</i>
<i>Статья 19. Установление публичных сервитутов</i>	<i>30</i>
<i>Статья 20. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты</i>	<i>30</i>
ГЛАВА 7. ПОДГОТОВКА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	30
<i>Статья 21. Подготовка проектной документации</i>	<i>30</i>
ГЛАВА 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	33
<i>Статья 22. Порядок внесения изменений в настоящие Правила</i>	<i>33</i>
<i>Статья 23. О введении в действие Правил</i>	<i>34</i>

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

аренда земельного участка – предоставление земельного участка физическому лицу или юридическому лицу за плату во временное пользование по договору аренды;

благоустройство территории - деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий;

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

вспомогательные виды разрешенного использования - виды деятельности, осуществление которых разрешено в силу их наименования в перечне «Вспомогательные виды разрешенного использования» градостроительного регламента применительно к отдельной территориальной зоне (подзоне) допустимо только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляется совместно с ними. При этом настоящими Правилами устанавливаются ограничения по объемам и иным параметрам такой деятельности в сопоставлении с объемами и иными параметрами соответствующих основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования;

генеральный план - вид документа территориального планирования, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования поселения и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории.

государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки;

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий;

градостроительное зонирование - зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;

технический заказчик - юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика). Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частями 2.1 и 2.2 статьи 52, частями 5 и 6 статьи 55.31 Градостроительного кодекса РФ;

земельный участок - часть поверхности земли, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отраженные в земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на земельные участки.

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

водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

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

линии отступа от красных линий (или линии регулирования застройки) - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков), которые обозначают границы места допустимого для размещения зданий, строений, сооружений;

недвижимое имущество (объект недвижимости в смысле понятия содержащегося (определенного) в Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») – земельные участки, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, единые недвижимые комплексы и прочее;

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений)

снос объекта капитального строительства - ликвидация объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей;

основные виды разрешенного использования - виды деятельности, осуществление которых разрешено в силу их наименования в перечне «Основные виды разрешенного пользования» градостроительного регламента применительно к отдельной территориальной зоне (подзоне) без дополнительного разрешения при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований);

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

разрешенное использование недвижимости – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

сервитут частный - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута), устанавливаемое на основании соглашения или решения суда между собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

сервитут публичный - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Республики Башкортостан, нормативным правовым актом муниципального района Чишминский района, без изъятия земельных участков;

территориальная зона - зона, для которой в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

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

условно разрешенные виды использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и обязательного соблюдения требований технических регламентов.

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

элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район

и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

Показатели использования земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

коэффициент застройки — отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади земельного участка (%);

коэффициент использования территории (в применении к территории земельного участка) - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения максимального коэффициента использования территории, установленного градостроительным регламентом, на показатель площади земельного участка;

коэффициент озеленения (в применении к территории земельного участка) - доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями);

высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши, до наивысшей точки строения, сооружения

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

Правила землепользования и застройки городского поселения Чишминский поссовет муниципального района Чишминского района Республики Башкортостан (далее также – Правила) – документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и порядок внесения в них изменений.

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», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Башкортостан, законами и нормативными правовыми актами муниципального образования, и генеральным планом.

Правила разработаны в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории городского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории городского поселения;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности

жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- региональными и местными нормативами градостроительного проектирования;
- иными нормативными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки.

Настоящие Правила землепользования и застройки включают в себя:

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

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории городского поселения Чишминский поссовет.

Настоящие Правила действуют на всей территории городского поселения Чишминский поссовет.

Статья 3. Линии градостроительного регулирования

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

2. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки и межевания территорий, а также проектами санитарно-защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры и т.д.

3. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории.

Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение

1. Границы действия градостроительных регламентов определяются картой градостроительного зонирования.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом городского поселения Чишминский поссовет;

- видов территориальных зон;

- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков, и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

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

4. Градостроительный регламент включает в себя:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

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.

Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

6. Объекты благоустройства, инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости, являются всегда разрешенными, при условии соответствия их техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

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

8. В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) от 10.11.2020 № П/0412, содержание видов разрешенного использования, перечисленных в составе регламентов, допускает без отдельного указания размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных

дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если действующим законодательством РФ не установлено иное. В том числе, при размещении указанных объектов, для всех территориальных зона условно разрешенными видами разрешенного использования являются: Коммунальное обслуживание (код 3.1), Энергетика (код 6.7), Связь (код 6.8), Водный транспорт (код 7.3), Трубопроводный транспорт (код 7.5), Гидротехнические сооружения (код 11.3) в соответствии с техническими регламентами.

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

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Наряду с указанными в пунктах 2 - 4 предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные размеры и параметры, их сочетания.

10. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются 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;
- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

11. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. 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.

13. До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании городских лесов в соответствии с лесным законодательством.

14. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

Требования градостроительных регламентов обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений на территории городского поселения Чишминский поссовет.

Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

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

2. Исполнительный комитет обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил в местных средствах массовой информации,
- размещения настоящих Правил на официальном сайте городского поселения Чишминский поссовет или муниципального района Чишминского района в сети «Интернет».

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

4. Порядок участия граждан, их объединений и юридических лиц в осуществлении градостроительной деятельности определяется нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Башкортостан, муниципальными и иными правовыми

актами муниципального района Чишминского района, муниципальными и иными актами органов местного самоуправления.

Статья 6. Ответственность за нарушения Правил

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

Глава 2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений

1. Объектами градостроительных отношений на территории городского поселения Чишминский поссовет являются:

- территория поселения в границах, установленных Законом Республики Башкортостан "муниципальный район Чишминский район" и муниципальных образований в его составе» (с изменениями внесенными Законами РБ);
- территория р.п.Чишмы городского поселения Чишминский поссовет;
- земельно-имущественные комплексы;
- земельные участки;
- объекты капитального строительства.

2. 1. Субъектами градостроительных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица.

2. От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

3. Все субъекты градостроительных отношений обязаны соблюдать требования Градостроительного кодекса Российской Федерации, законов Российской Федерации и законов Республики Башкортостан в области градостроительной деятельности, принятых в соответствии с ними подзаконных нормативных правовых актов, технических регламентов, строительных и иных специальных норм и правил, требования настоящих Правил, Устава муниципального района Чишминский район, правовых актов, принятых на референдуме муниципального района Чишминский район, муниципальных и иных правовых актов Совета муниципального района Чишминский район, Главы муниципального района Чишминский район, Устава городского поселения Чишминский поссовет, правовых актов, принятых на референдуме городского поселения Чишминский поссовет, муниципальных и иных правовых актов Совета городского поселения Чишминский поссовет и Главы городского поселения Чишминский поссовет, принятых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и настоящими Правилами.

Статья 8. Органы и должностные лица местного самоуправления, осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории муниципального образования «городское поселение Чишминский поссовет»

Регулирование землепользования и застройки на территории городского поселения Чишминский поссовет осуществляют следующие органы и должностные лица местного самоуправления:

1) Глава городского поселения Чишминский поссовет муниципального района Чишминский район;

2) Совет городского поселения Чишминский поссовет муниципального района Чишминский район;

3) Исполнительный комитет городского поселения Чишминский поссовет муниципального района Чишминский район;

Полномочия органов местного самоуправления в части подготовки и принятия градостроительной документации и регулированию землепользования и застройки на территории сельского поселения определяются в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" и Законом Республики Башкортостан, Уставом городского поселения Чишминский поссовет, иными муниципальными правовыми актами.

К полномочиям органов местного самоуправления в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

2) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

3) утверждение документации по планировке территорий, в том числе утверждение градостроительных планов земельных участков;

4) утверждение правил землепользования и застройки, утверждение внесения изменений в правила землепользования и застройки;

5) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

6) принятие решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства или земельного участка;

7) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

8) принятие решений о развитии застроенных территорий;

9) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд в порядке, установленном законодательством;

10) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений

11) направление уведомлений, предусмотренных пунктом 2 части 7, пунктом 3 части 8 статьи 51.1 и пунктом 5 части 19 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ, при осуществлении строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов на земельных участках, расположенных на территориях поселений;

12) принятие решения о сносе самовольной постройки либо решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленными Градостроительным кодексом РФ, другими федеральными законами (далее - приведение в соответствие с установленными требованиями), в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, осуществление сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

13) принятия решения об изъятии земельного участка, не используемого по целевому назначению или используемого с нарушением законодательства Российской Федерации.

14) иные вопросы землепользования и застройки, относящиеся к ведению исполнительных органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан (далее – Комиссия) является постоянно действующим, консультативным, коллегиальным, совещательным органом при администрации муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан (далее — администрация муниципального района) и формируется для реализации настоящих Правил.

2. Комиссия формируется на основании постановления главы администрации муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными актами, утверждаемыми главой администрации муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан.

3. К компетенции Комиссии в соответствии с настоящими Правилами относятся:

- рассмотрение проекта настоящих Правил;
- рассмотрение заявлений физических и юридических лиц по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан;
- рассмотрение предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта настоящих Правил, по внесению изменений в настоящие Правила и подготовка заключений;
- организация подготовки проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
- подготовка протокола и заключений по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний;
- предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц;
- направление сообщений о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний лицам, определенным статьями 39, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- осуществление иных полномочий, возложенных на нее постановлением главы администрации муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан

4. Персональный состав Комиссии утверждается постановлением главы администрации муниципального района Чишминский район. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами.

Председатель Комиссии назначается главой администрации муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан.

По должности в состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации муниципального района Чишминский район:

Председатель комиссии:

Глава Администрации муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан (по согласованию);

Заместитель председателя комиссии:

Заместитель главы администрации по строительству, инженерным коммуникация и инфраструктурному развитию, Заместитель главы администрации по экономике, инвестициям и предпринимательской деятельности – Бизнес шериф; Главный архитектор администрации муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан (по согласованию);

Секретарь комиссии:

Руководитель МУП «Архитектура и градостроительство» муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан (по согласованию).

Члены комиссии:

Управляющий делами администрации муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан (по согласованию);

Глава администрации городского поселения Чишминский поссовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан (по согласованию);

Главы администрации сельских поселений муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан (по согласованию);

Начальник отдела по Чишминскому району Управления по работе с территориальными отделами и взаимодействию с органами местного самоуправления Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (по согласованию);

Начальник юридического отдела администрации муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан (по согласованию);

Специалист отдела архитектуры и строительства муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан (по согласованию);

Главный специалист по земельному контролю отдела муниципального контроля администрации муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан (по согласованию);

Главный специалист Приуфимского Территориального управления Министерства экологии Республики Башкортостан (по согласованию);

Начальник Территориальный отдел Управления Роспотребнадзора по Республике Башкортостан в Чишминском, Архангельском, Благоварском, Буздякском, Давлекановском, Кармаскалинском, Кушнаренковском районах (по согласованию).

Статья 9.1 Положение Комиссии по землепользованию и застройке муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан

1. Общее положение.

1.1. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального района Чишминский район Республика Башкортостан (далее - Комиссия) является постоянно действующим, консультативным, коллегиальным, совещательным органом при главе администрации муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан.

1.2. Настоящее Положение о Комиссии по землепользованию и застройке муниципального района Чишминский район Республика Башкортостан (далее - Положение) разработано во исполнение Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного Кодекса Российской Федерации, для реализации действующих Правил и устанавливает порядок рассмотрения вопросов о предполагаемых градостроительных изменениях на территории муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан в целях принятия законных и обоснованных решений.

2. Задачи комиссии

2.1. Основными задачами Комиссии являются формирование и реализация единой политики в сфере землепользования и застройки на территории муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан, соблюдение прав жителей и правообладателей объектов недвижимости на территории муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан на участие в решении вопросов местного значения в сфере градостроительной деятельности.

2.2. В целях осуществления поставленных задач Комиссия выполняет следующие функции:

2.2.1. Осуществляет контроль за подготовкой проекта Правил.

2.2.2. Рассматривает предложения о внесении изменений в Правила, осуществляет подготовку рекомендаций о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений с указанием причин отклонения и направляет заключение главам администрации сельских поселений муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан.

2.2.3. Представляет проект Правил, внесения изменений в них для согласования Главному архитектору на соответствие его требованиям технических регламентов, генеральному плану.

2.2.4. Рассматривает заявления о предоставлении разрешений на условно-разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.2.5. Организует и проводит общественные обсуждения или публичные слушания по Правилам, внесению в них изменений, по вопросам предоставления разрешений на условно-разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, по предоставленной документации по планировке территории (см. статью 9.2.).

2.2.6. Проводит анализ материалов, представленных на общественные обсуждения или публичные слушания (см. статью 9.2.).

2.2.7. Составляет список приглашенных лиц, определяет докладчиков, устанавливает порядок выступлений на публичных слушаниях (см. статью 9.2.).

2.2.8. Организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов (см. статью 9.2.).

2.2.9. Определяет перечень должностных лиц, специалистов, представителей общественности и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои предложения по вопросам, выносимым на обсуждение (см. статью 9.2.).

2.2.10. Подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором указывается:

- дата оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;
- информация об организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний;
- информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, дата и источник его опубликования;
- информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания;
- все предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний (см. статью 9.2.).

2.2.11. Подготавливает и оформляет заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаниях, в котором указывается:

- дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;
- наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, сведения о количестве участников общественных обсуждений или публичных слушаний, которые приняли участие в общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

- реквизиты протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

- содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками общественных обсуждений или публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;

- аргументированные рекомендации Комиссии общественных обсуждений или публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

2.2.12. Проводит мероприятия, направленные на опубликование сообщения о предстоящем общественном обсуждении или публичном слушании путем помещения сообщения в средствах массовой информации, с размещением на официальном сайте администрации сельского поселения в сети «Интернет». Дополнительное информирование может осуществляться путем вывешивания сообщения в здании администрации.

3. Права Комиссии

3.1. В целях реализации полномочий в установленной сфере деятельности Комиссия имеет право:

3.1.1. Осуществлять мероприятия, принимать решения с учетом требований действующего законодательства, направленные на реализацию полномочий по подготовке проекта Правил, внесения изменений в них, по организации и проведению публичных слушаний по вопросам, находящимся в компетенции Комиссии.

3.1.2. Запрашивать у государственных, муниципальных органов власти и организаций, специализированных организаций заключения, иные документы и материалы, относящиеся к рассматриваемым на заседаниях вопросам.

3.1.3. Обращаться к главам администраций городских и сельских поселений муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан с предложениями, связанными с подготовкой, согласованием, проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил, внесения изменений в них, по вопросам предоставления разрешений на условно-разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иным вопросам, находящимся в компетенции Комиссии.

3.1.4. Инициировать создание комиссий с привлечением экспертов в целях досудебного урегулирования конфликтных ситуаций по вопросам землепользования и застройки при применении и реализации Правил.

3.1.5. Привлекать специалистов, независимых экспертов к работе по подготовке соответствующих рекомендаций.

4. Полномочия комиссии.

4.1. Председатель Комиссии уполномочен:

4.1.1. Осуществлять общее руководство деятельности Комиссии, определять перечень вопросов, рассматриваемых на заседаниях Комиссии, сроков и порядка их рассмотрения.

4.1.2. Проводить заседания, назначать внеочередные заседания, переносить очередные заседания Комиссии.

4.1.3. Подписывать протокол заседаний Комиссии, иные документы Комиссии.

- 4.1.4. Председательствовать на публичных слушаниях.
- 4.1.5. Определять предварительный состав участников публичных слушаний и устанавливать регламент их проведения.
- 4.2. Заместитель председателя Комиссии уполномочен:
 - 4.2.1. Выполнять отдельные поручения председателя Комиссии.
 - 4.2.2. Осуществлять полномочия председателя Комиссии в период его временного отсутствия.
- 4.3. Секретарь Комиссии уполномочен:
 - 4.3.1. Обеспечивать взаимодействие органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, с председателем Комиссии, заместителем председателя Комиссии, членами Комиссии.
 - 4.3.2. Принимать меры по организационному обеспечению деятельности Комиссии.
 - 4.3.3. Осуществлять информационное и методическое обеспечение Комиссии.
 - 4.3.4. Обеспечивать подготовку запросов, других материалов и документов, касающихся выполнения задач и полномочий Комиссии.
 - 4.3.5. Формировать повестку заседания Комиссии, обеспечивать направление материалов членам Комиссии.
 - 4.3.6. Вести протоколы заседаний Комиссии, обеспечивать их хранение в установленном порядке.
 - 4.3.7. Обеспечивать оформление и рассылку решений, выписок из решений, а также других документов.
 - 4.3.8. Выполнять поручения председателя и заместителя председателя Комиссии.
- 4.4. Член Комиссии уполномочен:
 - 4.4.1. Участвовать в рассмотрении вопросов, входящих в компетенцию Комиссии.
 - 4.4.2. Участвовать в голосовании при принятии решений Комиссии.
 - 4.4.3. Вносить предложения по рассматриваемым на заседаниях Комиссии вопросам, входящим в компетенцию Комиссии.
- 4.4. Члены Комиссии обязаны присутствовать на заседаниях Комиссии, на публичных слушаниях по проекту Правил, внесения изменений в них, по вопросам предоставления разрешений на условно-разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иным вопросам, находящимся в компетенции Комиссии, при невозможности присутствия заблаговременно извещать об этом секретаря Комиссии.

5. Должностное лицо, уполномоченное в области градостроительной деятельности

5.1. Уполномоченным должностным лицом администрации муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан по вопросам регулирования в сфере градостроительной деятельности на территории муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан является Главный архитектор администрации муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан (по согласованию)

5.2. Главный архитектор уполномочен:

5.2.1. Рассматривать заявления с предложениями о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского поселения и сельских поселений муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан, материалы по обоснованию внесения изменений, осуществлять подготовку заключений для Комиссии по представленным заявлениям и материалам.

5.2.2. Осуществлять мониторинг поступивших заявлений и предложений по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии.

5.2.3.Подготавливать проекты ответов на запросы от физических и юридических лиц, проекты заключений о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний для представления председателю Комиссии на утверждение.

5.2.4. Осуществлять подготовку материалов к заседаниям Комиссии.

5.2.5. На основании заключений о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно-разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществлять подготовку проекта постановления о предоставлении вышеуказанных разрешения или об отказе с указанием причин принятого решения и направлять главе администрации муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан.

5.2.6.Осуществлять подготовку заседаний рабочих групп, творческих коллективов, комиссий, создаваемых председателем Комиссии.

6. Организации деятельности комиссии.

6.1.Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в форме публичных слушаний.

6.2. Заседания Комиссии проводятся по мере необходимости.

6.3.Члены Комиссии оповещаются о месте, дате и времени проведения заседания Комиссии уведомлением, подписанным председателем или заместителем председателя Комиссии.

6.4.Заседания Комиссии ведет председатель или заместитель председателя Комиссии. В случае отсутствия председателя Комиссии и его заместителя заседание ведет член Комиссии, письменно уполномоченный на это решением председателя Комиссии.

6.5. Комиссия правомочна принимать решения (имеет кворум), если в заседании принимают личное участие не менее 2/3 общего числа членов Комиссии.

6.6. На заседания Комиссии могут приглашаться представители органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, иных организаций, физические лица и их представители.

6.7.В случае, если земельные участки и объекты капитального строительства, по поводу которых Комиссией принимаются соответствующие решения, имеют общую границу с иными муниципальными образованиями, то на заседания Комиссии приглашаются представители соответствующих муниципальных образований. Указанные представители не вправе участвовать в принятии решений Комиссии.

7. Порядок направления в комиссию заявлений заинтересованных лиц по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

7.1.Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

7.2.Заявление направляется в письменной форме (Приложение №1)

7.3.В заявлении указываются:

7.3.1.Фамилия, имя, отчество заявителя (полностью), наименование юридического лица.

7.3.2.Контактные данные.

7.4. Перечень документов, прикладываемых к обращению:

7.4.1. Для физических лиц: копия паспорта.

Для юридических лиц: копия устава, свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц (далее - ЕГРЮЛ), выписка из ЕГРЮЛ, свидетельство о постановке на налоговый учет.

7.4.2. Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок на объект недвижимости.

7.4.3. Материалы, отображающие существующую ситуацию:

- фотофиксация объекта недвижимости и прилегающих территорий (по согласованию).

7.4.4. Эскизный проект (по согласованию).

7.4.5. Обосновывающие материалы: проект предложений с указанием мест расположения существующих и намечаемых к строительству строений и описание их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места стоянок автомобилей и т.д.):

- информацию о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей);

- грузооборот (частота подъезда к объекту грузового автотранспорта);

- объемы инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение и т.д.);

- документы, подтверждающие техническую возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме;

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

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

7.4.6. Копия положительного заключения экспертизы (при наличии);

7.4.7. Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по правообладателям:

- земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;

- объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Копии документов заверяются надлежащим образом.

7.5 Заявления, оформленные с нарушением установленного порядка, Комиссия вправе отклонить.

7.5.1 В случае направления заявления в электронной форме с использованием информационно-технологической и коммуникационной инфраструктуры, за исключением федерального и (или) регионального портала государственных и муниципальных услуг, заявитель заверяет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования электронной подписью в соответствии с Федеральным законом от 06 апреля 2011 года №63-ФЗ «Об электронной подписи» и требованиями Федерального закона от 27 июля 2010 года №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

К заявлению заявитель представляет документы, определенные п. 7.4 настоящего Положения.

8. Порядок направления в Комиссию заявлений заинтересованных лиц по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

8.2. Заявление направляется в письменной форме (Приложение № 2)

8.3. В заявлении указываются:

8.3.1. Фамилия, имя, отчество заявителя (полностью), наименование юридического лица.

8.3.2. Контактные данные.

8.4. Перечень документов, прикладываемых к обращению:

8.4.1. Для физических лиц: копия паспорта.

Для юридических лиц: копия устава, свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц (далее - ЕГРЮЛ), выписка из ЕГРЮЛ, свидетельство о постановке на налоговый учет.

8.4.2. Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок.

8.4.3. Материалы, отображающие существующую ситуацию:

- фотофиксация объекта недвижимости и прилегающих территорий (по согласованию).

8.4.4. Эскизный проект (эскизный проект).

8.4.5. Обосновывающие материалы: проект предложения с указанием места отклонения по отступу от границ земельного участка, подготовленной на основании топографо-геодезической изученности участка (объекта), инженерных изысканий земельного участка с прилегающей территорией в размере, необходимом для определения охранной зоны до существующих инженерных коммуникаций.

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

8.4.6. Копия положительного заключения экспертизы (при наличии);

8.4.7. Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по правообладателям:

- земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;

- объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Копии документов заверяются надлежащим образом.

8.5 Заявления, оформленные с нарушением установленного порядка, Комиссия вправе отклонить.

9. Порядок направления в Комиссию предложений и заявлений заинтересованных лиц.

1. Предложения и заявления направляются в письменной или электронной форме на имя председателя Комиссии с пометкой «В Комиссию по землепользованию и застройке муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан» по адресу: 452170, Республика Башкортостан, Чишминский район, р.п. Чишмы, ул. Кирова, 50, электронная почта: adm41@bashkortostan.ru

2. Предложения и заявления могут содержать материалы на бумажном или электронном носителях в объемах, необходимых и достаточных для рассмотрения предложений по существу, с обоснованием предлагаемого решения (внесения изменений) согласно действующему законодательству о градостроительной деятельности, текст должен быть читаемым.

3. В обращении должны быть указаны:

- фамилия, имя, отчество для физических лиц;
- наименование юридического лица; фамилия, имя, отчество руководителя;
- контактные телефоны;
- адрес отправителя.

4. Направленные материалы возврату не подлежат.

Статья 9.2. Положение Комиссии по организации публичных слушаний или общественных обсуждений на территории городского поселения Чишминский поссовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан.

1. На территории городского поселения Чишминский поссовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан на Комиссию по организации публичных слушаний или общественных обсуждений на территории городского поселения Чишминский поссовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан возложены следующие функции:

- организует и проводит общественные обсуждения или публичные слушания по Правилам, внесению в них изменений, по вопросам предоставления разрешений на условно-разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, по предоставленной документации по планировке территории.

- проводит анализ материалов, представленных на общественные обсуждения или публичные слушания;

- составляет список приглашенных лиц, определяет докладчиков, устанавливает порядок выступлений на публичных слушаниях;

- организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов;

- определяет перечень должностных лиц, специалистов, представителей общественности и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои предложения по вопросам, выносимым на обсуждение.

- подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором указывается:

- дата оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;

- информация об организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний;

- информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, дата и источник его опубликования;

- информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания;

- все предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний.

- подготавливает и оформляет заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаниях, в котором указывается:

- дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

- наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, сведения о количестве участников общественных обсуждений или публичных слушаний, которые приняли участие в общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

- реквизиты протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

- содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан,

являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками общественных обсуждений или публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;

- аргументированные рекомендации Комиссии общественных обсуждений или публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

- проводит мероприятия, направленные на опубликование сообщения о предстоящем общественном обсуждении или публичном слушании путем помещения сообщения в средствах массовой информации, с размещением на официальном сайте администрации сельского поселения в сети «Интернет». Дополнительное информирование может осуществляться путем вывешивания сообщения в здании администрации.

2. Порядок направления в Комиссию предложений и замечаний.

Предложения и замечания направляются в письменной или электронной форме на имя председателя Комиссии с пометкой «В Комиссию по организации общественных обсуждений или публичных слушаний» по адресу: 452170 Республика Башкортостан, Чишминский район, р.п.Чишмы, ул.Кирова, 58 электронная почта: chishm_sovet@mail.ru

2. Предложения и замечания могут содержать материалы на бумажном или электронном носителях в объемах, необходимых и достаточных для рассмотрения предложений по существу, с обоснованием предлагаемого решения (внесения изменений) согласно действующему законодательству о градостроительной деятельности, текст должен быть читаемым.

3. В обращении должны быть указаны:

- фамилия, имя, отчество для физических лиц;
- наименование юридического лица; фамилия, имя, отчество руководителя;
- контактные телефоны;
- адрес отправителя.

4. Направленные материалы возврату не подлежат.

Глава 3. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. 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.

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

3. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые

действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 11. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. В течение трех дней со дня поступления в Комиссию заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования копия такого заявления направляется в структурное подразделение Исполнительного комитета, уполномоченное в области градостроительной деятельности, для подготовки заключения о соответствии предполагаемого вида использования земельного участка или объекта капитального строительства техническим регламентам, требованиям законодательства и нормативным правовым актам в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в месячный срок со дня получения копии заявления от Комиссии и направляется в Комиссию.

3. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении

такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

7. На основании указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

8. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

9. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

10. 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 12. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

3. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

4. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого

разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

5. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

Глава 4. Документация по планировке территории

Статья 13. Документация по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории городского поселения, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Генерального плана, настоящих Правил, в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

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

4. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории.

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

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

Статья 14. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Городское поселение Чишминский поссовет принимает решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в [части 1.1](#) статьи 45 ГК РФ, и утверждают документацию по планировке территории в границах поселения, муниципального округа, городского округа, за исключением случаев, указанных в [частях 2 - 4.2, 5.2](#) статьи 45 ГК РФ, с учетом особенностей, указанных в [части 5.1](#) статьи 45 ГК РФ. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом городского поселения Чишминский поссовет для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

2. В течение месяца со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в городское поселение Чишминский поссовет свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3. Состав и содержание документации по планировке территории должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и уточняются в задании на подготовку документации по планировке территории с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно, подведомственными указанным органам муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями, либо привлекаемыми ими на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных частью 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного Кодекса РФ.

Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей городского поселения об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом городского поселения и (или) нормативным правовым актом представительного органа городского поселения и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

7. Протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний готовится не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

8. Глава Администрации городского поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава 5. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель

Статья 15. Принципы градостроительной подготовки территории и формирования земельных участков

1. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков осуществляются применительно к землям, находящимся в государственной или муниципальной собственности, в целях предоставления земельных участков физическим и

юридическим лицам, осуществления реконструкции объектов капитального строительства, развития застроенных территорий, комплексного освоения в целях жилищного строительства и иных целях.

2. Порядок градостроительной подготовки 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, а также иными муниципальными правовыми актами.

3. Городское поселение Чишминский поссовет муниципального района Чишминского района распоряжаются земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в порядке, установленном земельным законодательством.

Статья 16. Градостроительная подготовка территории

1. Градостроительная подготовка территорий может осуществляться по инициативе органов местного самоуправления, физических и юридических лиц.

2. Градостроительная подготовка территорий осуществляется по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления 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;

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) для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

6) градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения.

3. Действия по градостроительной подготовке территорий и формированию земельных участков включают в себя:

1) установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органом местного самоуправления;

2) проведение работ по формированию земельных участков в порядке, предусмотренном земельным законодательством;

3) предоставление земельных участков заинтересованным физическим и юридическим лицам.

4. Сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства в порядке, установленном земельным законодательством.

Глава 6. Резервирование и изъятие земельных участков

Статья 17. Резервирование земель для муниципальных нужд

1. Права собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на использование земельных участков могут быть ограничены в связи с резервированием земель для муниципальных нужд.

2. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных земельным законодательством, а земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры, особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

3. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, железнодорожного транспорта, воздушного транспорта (в том числе объектов единой системы организации воздушного движения), транспортно-пересадочных узлов и метрополитена, строительства и реконструкции автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения, местного значения и других линейных объектов государственного или муниципального значения на срок до двадцати лет.

4. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации.

Статья 18. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории.

2. Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для муниципальных нужд, рыночная стоимость земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков, определяются в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с учетом особенностей, установленных земельным законодательством.

3. К соглашению об изъятии недвижимости, предусматривающему изъятие земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества путем предоставления возмещения за них собственнику или обмена на иное недвижимое имущество, применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже или мене.

Статья 19. Установление публичных сервитутов

1. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Республики Башкортостан, муниципальным правовым актом органов местного самоуправления муниципального района Чишминского района в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний в случаях и в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

2. При предоставлении земельного участка в пользование, находящегося в государственной или муниципальной собственности, органы местного самоуправления муниципального района Чишминского района при наличии оснований вправе обременить данный земельный участок публичным сервитутом.

3. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

4. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия постановления органами местного самоуправления муниципального района Чишминского района.

Статья 20. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

1. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением в соответствии с законодательством.

2. На карте градостроительного зонирования территории городского поселения Чишминский поссовет, помимо территориальных зон могут отображаться:

1) территории, земельные участки, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) земли (территории), применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – земли особо охраняемых природных территорий, иные земли.

3. Отображение на карте градостроительного зонирования территорий, земельных участков, указанных в части 2 настоящей статьи, влечет обязательство Исполнительного комитета подготовить и утвердить проекты планировки территории, которые:

- посредством фиксации, установления, изменения красных линий обеспечат правовой статус указанных территорий, земельных участков, в том числе территорий общего пользования;

- определяют различное назначение частей указанных территорий, земельных участков.

Глава 7. Подготовка проектной документации **Статья 21. Подготовка проектной документации**

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется законодательством о градостроительной деятельности, а также нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. На основании соответствия требованиям градостроительному плану земельного участка предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимо предоставление документов согласно ч.3 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектную документацию подготавливает застройщик (заказчик) либо привлекаемое на основании договора застройщиком (заказчиком) физические или юридические лица (исполнители проектной документации, далее в настоящей статье – исполнители), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации исполнителем на основании договора).

Застройщик (заказчик) обязан представить исполнителю:

- градостроительный план земельного участка, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

- результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю выполнить инженерные изыскания;

- технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо задание исполнителю получить технические условия.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящей частью как обязательные документы, предоставляемые исполнителю для выполнения задания о подготовке проектной документации.

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком, либо привлекаемым на основании договора застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом (исполнителями), которое соответствует требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

7. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении для строительства физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу Исполнительного комитета или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

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

Исполнительный комитет, не позднее, чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

8. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);
- результатами инженерных изысканий;
- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

Глава 8. Заключительные положения

Статья 22. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения карты градостроительного зонирования, градостроительных регламентов либо текста настоящих Правил.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

- 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;

- 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

- 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

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

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

- органами исполнительной власти Республики Башкортостан в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления муниципального района Чишминского района в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения муниципального района;

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

- в случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена возможность размещения на территориях поселения, городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе поселения, главе городского округа требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов. В этом случае проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

4. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 и частью 3.1 ст. 33 Градостроительного кодекса РФ, проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного частью 4 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ заключения комиссии не требуются.

5. Комиссия в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

6. Совет городского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Статья 23. О введении в действие Правил

1. Настоящие Правила вступают в силу с момента их официального опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

2. Правила действуют в части, не противоречащей правовым актам, имеющим большую юридическую силу.