

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ГОРОД НОВОДВИНСК»

ГОРОДСКОЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ЧЕТВЕРТОГО СОЗЫВА

ТРИНАДЦАТАЯ СЕССИЯ

РЕШЕНИЕ

от 30.06.2010 № 43

О Правилах землепользования
и застройки

В соответствии со статьей 18 Устава муниципального образования «Город Новодвинск», принятого решением 12-й сессии Совета депутатов муниципального образования «Город Новодвинск» третьего созыва от 22.02.2006 № 49 (с изм. и доп от 27.04.2006 № 60, от 06.12.2007 № 135, от 21.02.2008 № 141, от 05.06.2008 № 160, от 04.06.2009 № 4, от 29.10.2009 № 17, от 25.03.2010 № 30),

Городской Совет РЕШАЕТ:

1. Утвердить прилагаемые Правила землепользования и застройки.
2. Настоящее решение вступает в силу с 1 января 2011 года.

Глава муниципального образования
«Город Новодвинск»

И.Л.Попов

ПРАВИЛА землепользования и застройки

Настоящие Правила устанавливают правовое регулирование отношений по землепользованию и застройке в муниципальном образовании «Город Новодвинск» в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 27.12.2009), Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 27.12.2009), Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 05.04.2010) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и иным законодательством Российской Федерации, Градостроительным кодексом Архангельской области от 01.03.2006 № 153-9-ОЗ (ред. от 15.02.2010) и иным законодательством Архангельской области.

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в значении, установленном земельным законодательством и градостроительным законодательством.

Глава 1. Регулирование землепользования и застройки

Статья 1. Общие положения о регулировании землепользования и застройки

1. Регулирование землепользования и застройки на территории муниципального образования «Город Новодвинск» осуществляется в соответствии с земельным законодательством, градостроительным законодательством, Уставом муниципального образования «Город Новодвинск», настоящими Правилами и принятыми на их основе иными муниципальными правовыми актами.

2. Задачами регулирования землепользования и застройки, осуществляемого органами местного самоуправления, являются:

1) создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования «Город Новодвинск», сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории муниципального образования «Город Новодвинск»;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Полномочия органов местного самоуправления в области регулирования землепользования и застройки определяются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, Градостроительным кодексом Архангельской области и иными законами Архангельской области, Уставом муниципального образования

«Город Новодвинск», настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами Городского Совета депутатов муниципального образования «Город Новодвинск».

Статья 2. Полномочия Городского Совета депутатов муниципального образования «Город Новодвинск» в области регулирования землепользования и застройки

1. К полномочиям Городского Совета депутатов муниципального образования «Город Новодвинск» в области регулирования землепользования и застройки относятся:

1) утверждение документов территориального планирования муниципального образования «Город Новодвинск»;

2) утверждение правил землепользования и застройки, а также внесение в них изменений;

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

2. В случаях, предусмотренных федеральными законами, законами Архангельской области и Уставом муниципального образования «Город Новодвинск», Городской Совет депутатов муниципального образования «Город Новодвинск» осуществляет иные полномочия в области регулирования землепользования и застройки.

Статья 3. Полномочия администрации муниципального образования «Город Новодвинск» в области регулирования землепользования и застройки

1. К полномочиям администрации муниципального образования «Город Новодвинск» в области регулирования землепользования и застройки относятся:

1) подготовка проектов документов территориального планирования муниципального образования «Город Новодвинск», а также предложений по внесению в них изменений;

2) реализация документов территориального планирования муниципального образования «Город Новодвинск»;

3) подготовка проекта правил землепользования и застройки, а также предложений по внесению в них изменений;

4) принятие решения о подготовке и утверждение документации по планировке территории;

5) принятие решений о резервировании земель и изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков для муниципальных нужд;

6) принятие решений об образовании земельных участков из земельных участков, находящихся в муниципальной собственности;

7) принятие решений об установлении публичных сервитутов;

8) принятие решений о предоставлении физическим и юридическим лицам земельных участков;

9) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка;

10) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

11) принятие решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения;

12) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

13) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности;

14) принятие решений о развитии застроенных территорий;

15) принятие решений о согласии с проектом генерального плана и направлении данного проекта в Городской Совет депутатов муниципального образования «Город Новодвинск»;

16) принятие решений об отклонении проекта генерального плана и направлении данного проекта на доработку.

2. В случаях, предусмотренных федеральными законами, законами Архангельской области, Уставом муниципального образования «Город Новодвинск» и иными нормативными правовыми актами Городского Совета депутатов муниципального образования «Город Новодвинск», администрация муниципального образования «Город Новодвинск» осуществляет иные полномочия в области регулирования землепользования и застройки.

Статья 4. Вопросы землепользования и застройки, подлежащие обсуждению на публичных слушаниях

1. На территории муниципального образования «Город Новодвинск» является обязательным проведение публичных слушаний:

1) по проектам генерального плана;

2) по проектам правил землепользования и застройки;

3) по проектам планировки территорий;

4) по проектам межевания территорий;

5) по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

6) по вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

7) по вопросам установления публичных сервитутов;

8) по вопросам внесения изменений в генеральный план или в правила землепользования и застройки.

2. Публичные слушания вопросам землепользования и застройки, не указанным в части 1 настоящей статьи, могут проводиться по инициативе населения муниципального образования «Город Новодвинск», Городского Совета депутатов муниципального образования «Город Новодвинск» и главы муниципального образования «Город Новодвинск».

Статья 5. Местные нормативы градостроительного проектирования

1. Минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории) определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

2. Состав и порядок подготовки местных нормативов градостроительного проектирования устанавливаются администрацией муниципального образования «Город Новодвинск».

3. Утверждение местных нормативов градостроительного проектирования осуществляется администрацией муниципального образования «Город Новодвинск» с учетом особенностей населенных пунктов в границах муниципального образования «Город Новодвинск».

4. Не допускается утверждение местных нормативов градостроительного проектирования, содержащих минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека ниже, чем расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащиеся в региональных нормативах градостроительного проектирования.

Статья 6. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки

1. В случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации, по вопросам землепользования и застройки органами местного самоуправления проводятся публичные слушания.

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования «Город Новодвинск» и Правилами организации и проведения публичных слушаний на территории муниципального образования «Город Новодвинск» с особенностями, установленными настоящими Правилами.

3. Публичные слушания проводятся путем организации одного или нескольких собраний в период их проведения с обеспечением каждому заинтересованному лицу возможности ознакомиться с документацией по вопросу, вынесенному на публичные слушания, до их проведения.

4. В период проведения публичных слушаний заинтересованные лица вправе направлять организатору публичных слушаний свои замечания и предложения в письменном виде по вопросу, вынесенному на публичные слушания, для включения их в протокол публичных слушаний. Указанные замечания и предложения рассматриваются и включаются в протокол публичных слушаний только при наличии в них обратного адреса, фамилии, имени и отчества лица, направившего такие замечания и предложения.

5. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Город Новодвинск».

6. Результаты публичных слушаний учитываются органами местного самоуправления при рассмотрении проектов и вопросов, вынесенных на публичные слушания.

Глава 2. Документы территориального планирования

Статья 7. Общие положения о территориальном планировании

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

2. Территориальное планирование муниципального образования «Город Новодвинск» направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого

развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов физических и юридических лиц, а также интересов Российской Федерации, Архангельской области и муниципальных образований, имеющих общую границу с муниципальным образованием «Город Новодвинск».

3. Документом территориального планирования муниципального образования «Город Новодвинск» является генеральный план муниципального образования «Город Новодвинск» (далее – генеральный план), разрабатываемый применительно ко всем территориям муниципального образования «Город Новодвинск». Подготовка генерального плана может осуществляться применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав муниципального образования «Город Новодвинск», с последующим внесением в генеральный план изменений, относящихся к другим частям территорий муниципального образования «Город Новодвинск».

Статья 8. Состав генерального плана

1. Генеральный план включает положение о территориальном планировании и соответствующие ему карты (схемы).

2. Положение о территориальном планировании предусматривает:

1) цели и задачи территориального планирования;

2) перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения.

3. На картах (схемах), содержащихся в генеральном плане, отображаются:

1) границы муниципального образования «Город Новодвинск»;

2) границы населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования «Город Новодвинск»;

3) границы земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий, установленных Земельным кодексом Российской Федерации;

4) существующие и планируемые границы земель промышленности, энергетики, транспорта, связи;

5) границы функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон;

6) границы территорий объектов культурного наследия;

7) границы зон с особыми условиями использования территорий;

8) границы земельных участков, которые предоставлены для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения либо на которых размещены объекты капитального строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

9) границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий;

10) границы зон инженерной и транспортной инфраструктур.

Статья 9. Подготовка генерального плана

1. Решение о подготовке проекта генерального плана, а также решение о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений принимаются администрацией муниципального образования «Город Новодвинск».

2. Подготовка проекта генерального плана осуществляется на основании результатов инженерных изысканий в соответствии с требованиями технических регламентов, с учетом комплексных программ развития муниципального образования

«Город Новодвинск», положений о территориальном планировании, содержащихся в схемах территориального планирования Российской Федерации, схемах территориального планирования Архангельской области, региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, результатов публичных слушаний по проекту генерального плана, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

3. При разработке проекта генерального плана осуществляется подготовка материалов по его обоснованию в текстовой форме и в виде карт (схем). Состав материалов по обоснованию проекта генерального плана определяется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. Проект генерального плана подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, не менее чем за три месяца до его утверждения и размещается на официальном сайте муниципального образования «Город Новодвинск». Опубликованию и размещению подлежат проект положения о территориальном планировании и соответствующие ему карты (схемы).

5. Заинтересованные лица вправе представить свои предложения по проекту генерального плана.

Статья 10. Публичные слушания по проекту генерального плана

1. Проект генерального плана подлежит обязательному обсуждению на публичных слушаниях.

2. При проведении публичных слушаний в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория населенного пункта может быть разделена на части с предельным максимальным установленным Градостроительным кодексом Архангельской области числом проживающих или зарегистрированных на одной части территории не более 25 тысяч человек.

3. В целях доведения до жителей муниципального образования «Город Новодвинск» информации о содержании проекта генерального плана организатор публичных слушаний проводит выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления на собраниях, в средствах массовой информации, по радио и телевидению.

4. Предложения и замечания, касающиеся проекта генерального плана, поступившие от заинтересованных лиц, включаются организатором публичных слушаний в протокол публичных слушаний.

5. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования «Город Новодвинск» о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

6. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Город Новодвинск».

Статья 11. Утверждение генерального плана

1. Генеральный план утверждается Городским Советом депутатов муниципального образования «Город Новодвинск».

2. Внесение проекта генерального плана для утверждения осуществляется главой муниципального образования «Город Новодвинск» в порядке реализации

правотворческой инициативы в соответствии с Регламентом Городского Совета депутатов муниципального образования «Город Новодвинск» с особенностями, установленными настоящей статьей.

3. Наряду с документами, предусмотренными Регламентом Городского Совета депутатов муниципального образования «Город Новодвинск», проект генерального плана вносится в Городской Совет депутатов муниципального образования «Город Новодвинск» с приложением:

- 1) протоколов публичных слушаний по проекту генерального плана;
- 2) заключения о результатах публичных слушаний по проекту генерального плана;
- 3) постановления администрации муниципального образования «Город Новодвинск» о согласии с проектом генерального плана и направлении данного проекта в Городской Совет депутатов муниципального образования «Город Новодвинск».

4. Городской Совет депутатов муниципального образования «Город Новодвинск» с учетом протоколов публичных слушаний по проекту генерального плана и заключения о результатах таких публичных слушаний принимает решение об утверждении генерального плана или об отклонении проекта генерального плана и о возвращении его на доработку в соответствии с указанными протоколами и заключением.

5. Решение Городского Совета депутатов муниципального образования «Город Новодвинск» об утверждении генерального плана подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Город Новодвинск». Опубликованию и размещению подлежат также положение о территориальном планировании и соответствующие ему карты (схемы).

6. Внесение изменений в генеральный план осуществляется в соответствии с частями 1 – 5 настоящей статьи.

7. Внесение в генеральный план изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, осуществляется без проведения публичных слушаний.

Глава 3. Градостроительное зонирование

Статья 12. Общие положения о градостроительном зонировании

1. Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципального образования «Город Новодвинск» в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

2. Градостроительное зонирование территории муниципального образования «Город Новодвинск» устанавливается в соответствии с Картой градостроительного зонирования, приведенной в Приложении № 1 к настоящим Правилам.

Статья 13. Территориальные зоны

1. Территориальные зоны определяются в соответствии с градостроительным зонированием территории муниципального образования «Город Новодвинск».

2. Виды территориальных зон по их функциональному назначению устанавливаются в соответствии с Перечнем территориальных зон, приведенным в Приложении № 2 к настоящим Правилам.

Статья 14. Градостроительные регламенты

1. Градостроительные регламенты определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, с учетом фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальных зон, возможности сочетания различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства, функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципального образования «Город Новодвинск», видов территориальных зон, требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

2. Действие градостроительных регламентов распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ соответствующих территориальных зон, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с Перечнем градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, приведенным в Приложении № 3 к настоящим Правилам.

Статья 15. Использование земельных участков и объектов капитального строительства

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства их правообладателями осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования таких участков и объектов, установленными градостроительными регламентами применительно к каждой территориальной зоне.

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

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

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

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

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для

которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 16. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее в настоящей статье - разрешение на условно разрешенный вид использования) проводятся по заявлению физического или юридического лица.

2. Организатор публичных слушаний не позднее чем через 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования направляет сообщения о проведении публичных слушаний по указанному вопросу 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.

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

4. Предложения и замечания, касающиеся вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, поступившие от заинтересованных лиц, включаются организатором публичных слушаний в протокол публичных слушаний.

5. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования «Город Новодвинск» о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Город Новодвинск».

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

Статья 17. Рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Заявление физического или юридического лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства рассматривается администрацией муниципального образования «Город Новодвинск» в течение 3 дней со дня проведения публичных слушаний на основе рекомендаций, указанных в заключении о результатах публичных слушаний по данному вопросу.

2. С учетом рекомендаций, полученных по результатам публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, администрацией муниципального образования «Город Новодвинск» принимается одно из следующих решений:

- 1) о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
- 2) об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Город Новодвинск».

Глава 4. Планировка территории

Статья 18. Общие положения о планировке территории

1. Планировка территории в границах муниципального образования «Город Новодвинск» осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Для планировки территории может осуществляться разработка проектов планировки территорий, проектов межевания территорий и градостроительных планов земельных участков.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий на основании генерального плана и в соответствии с требованиями технических регламентов и градостроительных регламентов.

Статья 19. Проект планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

- 1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
 - а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

1) схему расположения элемента планировочной структуры;

2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

3) схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта на соответствующей территории;

4) схему границ территорий объектов культурного наследия;

5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

6. Пояснительная записка, указанная в части 4 настоящей статьи, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

3) иных вопросов планировки территории.

7. Состав и содержание проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Российской Федерации, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Архангельской области, документов территориального планирования муниципального образования «Город Новодвинск», устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Архангельской области.

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

Статья 20. Проект межевания территории

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры,

установленных проектами планировки территорий, в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

2. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 8) границы зон действия публичных сервитутов.

3. Подготовка проектов межевания территорий может осуществляться как в составе проектов планировки территорий, так и в виде отдельного документа.

Статья 21. Градостроительный план земельного участка

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

2. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- 1) границы земельного участка;
- 2) границы зон действия публичных сервитутов;
- 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

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

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

Статья 22. Подготовка документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией муниципального образования «Город Новодвинск» по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, с которыми заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение 3 дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте муниципального образования «Город Новодвинск».

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию муниципального образования «Город Новодвинск» свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

Статья 23. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории

1. Проект планировки территории и проект межевания территории, подготовленный в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному обсуждению на публичных слушаниях.

2. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

4. Предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории и проекта межевания территории, поступившие от заинтересованных лиц, включаются организатором публичных слушаний в протокол публичных слушаний.

5. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования «Город Новодвинск» о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов,

иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Город Новодвинск».

Статья 24. Утверждение документации по планировке территории

1. Решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о возвращении ее на доработку принимается администрацией муниципального образования «Город Новодвинск» с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний.

2. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территорий и проекты межевания территорий) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение 7 дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования «Город Новодвинск».

Статья 25. Подготовка и утверждение градостроительного плана земельного участка

1. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется администрацией муниципального образования «Город Новодвинск» как по собственной инициативе, так и по заявлению физического или юридического лица.

2. Для подготовки и утверждения градостроительного плана земельного участка проведение процедур, предусмотренных статьями 22, 23 и 24 настоящих Правил, не требуется.

3. Администрация муниципального образования «Город Новодвинск» обеспечивает подготовку и утверждение градостроительного плана земельного участка в течение 30 дней со дня обращения заинтересованного лица с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка.

4. Подготовка и утверждение градостроительного плана земельного участка осуществляются без взимания платы.

5. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

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

Глава 5. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства

Статья 26. Общие положения о строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства

1. Строительство объектов капитального строительства - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

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

3. Капитальный ремонт объектов капитального строительства – восстановление или замена отдельных частей зданий (строений, сооружений) или целых конструкций, деталей и инженерно-технического оборудования в связи с их физическим износом и разрушением на более долговечные и экономичные, улучшающие их эксплуатационные показатели.

4. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда такое разрешение не требуется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Градостроительным кодексом Архангельской области.

Статья 27. Разрешение на строительство

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

2. Разрешение на строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

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

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

5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Архангельской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Архангельской области разрешение на строительство также не требуется в случае:

1) возведения временных зданий, строений и сооружений на площадках, необходимых для организации строительных работ;

2) установки или возведения временных, в том числе сезонных, сооружений (павильонов, в том числе на остановочных пунктах общественного транспорта и для шиномонтажа; лотков, палаток; сооружений наружной рекламы высотой не более 8,5 метра - стендов, щитов, плакатов, экранов, дисплеев и иных аналогичных объектов, содержащих сведения рекламного характера; открытых автостоянок; сборно-разборных, контейнерных складских сооружений), размещение и эксплуатация которых разрешена на определенный срок в установленном порядке;

3) установки или возведения сооружений, предназначенных для удовлетворения личных потребностей, на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, а также на земельных участках, предназначенных для ведения фермерского хозяйства, личного подсобного хозяйства (бани, гаражи, теплицы, парники, погреба, сараи, навесы, беседки, подпорные стенки);

4) установки металлических или деревянных гаражей для хранения личного легкового автомобильного транспорта, катеров и лодок на земельных участках, предоставленных для соответствующих целей.

Статья 28. Порядок выдачи разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство на земельном участке, находящемся в границах муниципального образования «Город Новодвинск», выдается администрацией муниципального образования «Город Новодвинск».

2. Для получения разрешения на строительство застройщик направляет в администрацию муниципального образования «Город Новодвинск» заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации, в составе, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, если такая экспертиза является обязательной в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации; положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации, если такая экспертиза является обязательной в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции - в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

б) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

3. К заявлению, указанному в части 2 настоящей статьи, может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в администрацию муниципального образования «Город Новодвинск» заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

5. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 2 и 4 настоящей статьи документов.

6. Администрация муниципального образования «Город Новодвинск» в течение 10 дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- 1) проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;
- 2) проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. По заявлению застройщика разрешение на строительство может быть выдано на отдельные этапы строительства, реконструкции.

7. Основаниями для отказа в выдаче разрешения на строительство являются:

- 1) отсутствие документов, предусмотренных частями 2 и 4 настоящей статьи;
- 2) несоответствие представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) несоответствие представленных документов требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

8. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы. В течение 3 дней со дня выдачи разрешения на строительство копия такого разрешения направляется в соответствующий орган государственной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора.

9. Застройщик в течение 10 дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в администрацию муниципального образования «Город Новодвинск» сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального

жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

10. Положения настоящей статьи не применяются к случаям, когда по отдельным объектам капитального строительства выдача разрешения на строительство осуществляется на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации органами государственной власти.

Статья 29. Срок действия разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

2. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен по заявлению застройщика, поданному не менее чем за 60 дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

Статья 30. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в администрацию муниципального образования «Город Новодвинск» заявление о предоставлении такого разрешения.

Статья 31. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее в настоящей статье - разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции) подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

2. Организатор публичных слушаний не позднее чем через 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляет сообщения о проведении публичных слушаний по указанному вопросу 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.

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

4. Предложения и замечания, касающиеся вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, поступившие от заинтересованных лиц, включаются организатором публичных слушаний в протокол публичных слушаний.

5. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования «Город Новодвинск» о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Город Новодвинск».

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

Статья 32. Рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Заявление физического или юридического лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства рассматривается администрацией муниципального образования «Город Новодвинск» в течение 7 дней со дня поступления рекомендаций, указанных в заключении о результатах публичных слушаний по данному вопросу.

2. С учетом рекомендаций, полученных по результатам публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, администрацией муниципального образования «Город Новодвинск» принимается одно из следующих решений:

1) о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

2) об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

3. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Город Новодвинск».

Статья 33. Ведение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируются Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

3. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия, а также выполнять иные обязанности, предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 34. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

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

2. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета.

Статья 35. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию по завершению строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на земельном участке, находящемся в границах муниципального образования «Город Новодвинск», выдается администрацией муниципального образования «Город Новодвинск».

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в администрацию муниципального образования «Город Новодвинск» с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объектов капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов; заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

10) иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, установленные Правительством Российской Федерации.

3. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, за исключением указанных в части 2 настоящей статьи документов.

4. Администрация муниципального образования «Город Новодвинск» в течение 10 дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

1) проводит проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 2 настоящей статьи;

2) проводит осмотр построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства. В ходе такого осмотра осуществляется проверка соответствия объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка, а также требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства. В случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта не проводится;

3) выдает разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

5. Основаниями для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию являются:

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

2) несоответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

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

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства;

5) невыполнение застройщиком предусмотренной Градостроительным кодексом Российской Федерации обязанности безвозмездно передать в администрацию муниципального образования «Город Новодвинск» сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

6. Положения настоящей статьи не применяются к случаям, когда по отдельным объектам капитального строительства выдача разрешения на ввод объекта

в эксплуатацию осуществляется на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации органами государственной власти.

Глава 6. Порядок внесения изменений в Правила

Статья 36. Порядок и основания подготовки изменений в Правила

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации для их принятия.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

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

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

3. С предложением о внесении изменений в настоящие Правила могут выступить:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти Архангельской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления муниципальных районов Архангельской области, имеющих общую границу с муниципальным образованием «Город Новодвинск», в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органы местного самоуправления муниципального образования «Город Новодвинск» в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования «Город Новодвинск»;

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

4. В течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменения в настоящие Правила комиссия, созданная в администрации муниципального образования «Город Новодвинск», осуществляет подготовку заключения по указанному предложению и в последующие 30 дней с учетом данного заключения администрацией муниципального образования «Город Новодвинск» принимается решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении указанного предложения.

5. Копия решения по результатам рассмотрения предложения о внесении изменения в настоящие Правила направляется лицу, обратившему с таким предложением.

6. Не позднее чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила администрация муниципального

образования «Город Новодвинск» обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования «Город Новодвинск». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

Статья 37. Публичные слушания по проекту о внесении изменения в Правила

1. Проект о внесении изменения в настоящие Правила подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

2. Проект о внесении изменения в настоящие Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, не менее чем за три месяца до его утверждения и размещается на официальном сайте муниципального образования «Город Новодвинск».

3. В случае, если внесение изменения в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания в таком случае проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом извещение о проведении публичных слушаний в срок не позднее чем через 15 дней со дня принятия решения о проведении публичных слушаний направляется правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

4. Предложения и замечания, касающиеся проекта о внесении изменения в настоящие Правила, поступившие от заинтересованных лиц, включаются организатором публичных слушаний в протокол публичных слушаний.

5. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменения в настоящие Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования проекта о внесении изменения в настоящие Правила.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту о внесении изменения в настоящие Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Город Новодвинск».

Статья 38. Принятие решения о внесении изменения в Правила

1. Решение о внесении изменения в настоящие Правила принимается Городским Советом депутатов муниципального образования «Город Новодвинск».

2. Внесение проекта о внесении изменения в настоящие Правила осуществляется главой муниципального образования «Город Новодвинск» в порядке реализации правотворческой инициативы в соответствии с Регламентом Городского Совета депутатов муниципального образования «Город Новодвинск» с особенностями, установленными настоящей статьей.

3. Наряду с документами, предусмотренными Регламентом Городского Совета депутатов муниципального образования «Город Новодвинск», проект о внесении изменения в настоящие Правила вносится в Городской Совет депутатов муниципального образования «Город Новодвинск» с приложением:

1) протоколов публичных слушаний по проекту о внесении изменения в настоящие Правила;

2) заключения о результатах публичных слушаний по проекту о внесении изменения в настоящие Правила.

4. Решение Городского Совета депутатов муниципального образования «Город Новодвинск» о внесении изменения в настоящие Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Город Новодвинск».

Глава 7. Заключительные и переходные положения

Статья 39. Применение документов территориального планирования и документации по планировке территории, разработанных до принятия Правил

1. Документы территориального планирования муниципального образования «Город Новодвинск», разработанные до принятия настоящих Правил, впредь до утверждения генерального плана муниципального образования «Город Новодвинск» применяются в части, не противоречащей градостроительному законодательству, земельному законодательству и настоящим Правилам.

2. Документация по планировке территории муниципального образования «Город Новодвинск», разработанная до принятия настоящих Правил, применяется в части, не противоречащей градостроительному законодательству, земельному законодательству и настоящим Правилам.

Статья 40. Регулирование отношений по землепользованию и застройке, возникших до принятия Правил

1. В части регулирования отношений по землепользованию и застройке настоящие Правила применяются к правам и обязанностям, возникшим у правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства после вступления настоящих Правил в силу.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительным регламентам, предусмотренным настоящими Правилами (далее в настоящей статье – градостроительные регламенты), могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с такими градостроительными регламентами, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Реконструкция объектов капитального строительства, указанных в части 2 настоящей статьи, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительными регламентами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в части 2 настоящей статьи, может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного

использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительными регламентами.

5. В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в части 2 настоящей статьи, опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

6. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительными регламентами максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительными регламентами минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.