

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ПЛЕССКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ПРИВОЛЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА .....	3
Глава 1. Общие положения.....	3
Статья 1. Основания введения и состав Правил.....	3
Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке ....	4
Статья 3. Положения, относящиеся к ранее принятым нормативно-правовым актам и отношениям, возникшим до вступления Правил в силу .....	5
Статья 4. Градостроительные регламенты и территориальные зоны .....	6
Статья 5. Виды разрешенного использования земельного участка.....	8
Статья 6. Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	10
Статья 7. Предельные размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков и предельные параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Подзоны территориальных зон.....	11
Статья 8. Ограничения зон с особыми условиями использования территории .....	19
Статья 9. Карта градостроительного зонирования.....	19
Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления .....	20
Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления Плесского городского поселения в области землепользования и застройки .....	20
Статья 11. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки..	23
Статья 12. Предоставление и использование объектов недвижимости .....	23
Статья 13. Публичный сервитут .....	24
Статья 14. Комплексное развитие территорий .....	25
Статья 15. Резервирование земель и изъятие земельных участков для муниципальных нужд Плесского городского поселения .....	26
Статья 16. Строительство, реконструкция, снос объектов капитального строительства .....	26
Статья 17. Некапитальные строения, сооружения, неотделимые улучшения земельных участков.....	28
Статья 18. Особое регулирование градостроительной деятельности в историческом поселении .....	29
Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	33
Статья 19. Изменение вида разрешенного использования земельного участка.....	33
Статья 20. Изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства .....	35
Глава 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления .....	35
Статья 21. О подготовке документации по планировке территории .....	35
Статья 22. Территории общего пользования, земельные участки общего пользования .....	42
Глава 5. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки .....	43
Статья 23. Проведение общественных обсуждений публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки .....	43
Глава 6. Внесение изменений в Правила.....	45
Статья 24. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки .....	45
Глава 7. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки .....	48
Статья 25. Использование территорий земельных участков, прилегающих к их границам .....	48

# **ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

## **ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 1. Основания введения и состав Правил**

1. Правила землепользования и застройки Плёсского городского поселения Приволжского муниципального района Ивановской области (далее – Правила) в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (далее – Градостроительный кодекс РФ), Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс РФ) вводят на территории муниципального образования систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании территории Плесского городского поселения, осуществляемом путем определения границ территориальных зон и установления в них градостроительных регламентов.

2. Целями введения Правил являются:

- создание условий для устойчивого развития территории городского поселения, сохранения окружающей среды, объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения;

- создание условий для планировки территории поселения;

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

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

3. Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления и их должностных лиц, физических и юридических лиц, осуществляющих градостроительную деятельность на территории Плесского городского поселения в его границах, установленных законом Ивановской области «О городских и сельских поселениях в Приволжском муниципальном районе». За нарушение Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ивановской области.

4. В пределах своих полномочий на территории поселения землепользование и застройку контролируют органы государственной власти Российской Федерации и Ивановской области, органы местного самоуправления Приволжского муниципального района и Плесского городского поселения.

5. Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями в Российской Федерации, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей среды, объектов культурного наследия;

- иными нормативными правовыми актами Приволжского муниципального района, Плесского городского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки, за исключением случаев, перечисленных в статье 3 Правил.

6. Правила состоят из:

- порядка применения и внесения изменений в правила;

- карты градостроительного зонирования;

- градостроительных регламентов.

Обязательным приложением № 1 к Правилам являются сведения о границах территориальных зон.

Обязательным приложением № 2 к Правилам являются отдельные карты, отображающие границы населенных пунктов, зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, исторического поселения федерального значения.

Обязательным приложением № 3 к Правилам являются типовые архитектурные решения в историческом поселении.

Обязательным приложением № 4 к Правилам являются перечни объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторически ценных градоформирующих объектов, диссонирующих объектов.

Обязательным приложением № 5 к Правилам являются документы, подтверждающие согласование проекта правил землепользования и застройки с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

## **Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Информация о землепользовании и застройке является открытой, за исключением информации, отнесённой федеральным законодательством к категории информации ограниченного доступа. Доступ к информации о землепользовании и застройке органов государственной власти, органов местного самоуправления, субъектов общественного контроля, физических и юридических лиц осуществляется путём предоставления сведений органами государственной власти, органами местного самоуправления, в том числе из государственных и муниципальных информационными системами и официальной публикации, в порядке, определенном законодательством.

2. Правила не содержат сведений:

- о наличии на земельном участке территорий объектов археологического наследия, их зон охраны, сведений об ограничении хозяйственной деятельности в них (получаются от уполномоченного органа в сфере охраны объектов культурного наследия по запросу),

- о необходимости проведения археологических изысканий для определения наличия или отсутствия объектов археологического наследия либо объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на земельных участках, землях лесного фонда или в границах водных объектов или их частей, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ (получаются от уполномоченного органа в сфере охраны объектов культурного наследия по запросу).

3. Кроме опубликования Правил, изменений в них, в установленном для опубликования муниципальных нормативных правовых актов поселения порядке, размещения в государственных информационных системах, Администрация Плёского городского поселения обеспечивает их публичность и доступность для неограниченного круга лиц путем:

- создания условий для ознакомления с Правилами в Администрации Плёского городского поселения;

- размещения Правил в актуальной редакции, решения об утверждении Правил землепользования и застройки, решений о внесении изменений в них и иных документов,

предусмотренных действующим законодательством на официальном сайте Плесского городского поселения в сети «Интернет».

Изменения в актуальную редакцию Правил на официальном сайте Плесского городского поселения в сети «Интернет» вносятся в срок не позднее дня даты вступления в силу.

### **Статья 3. Положения, относящиеся к ранее принятым нормативно-правовым актам и отношениям, возникшим до вступления Правил в силу**

1. Правила землепользования и застройки не должны противоречить документам территориального планирования, которое наступает в случаях:

- действия градостроительного регламента, препятствующего реализации положений документов территориального планирования, за исключением положений для которых в документах территориального планирования указано иное время реализации, определены необходимые условия, которые не наступили (не выполнены), а также при невозможности реализации по иным причинам;

- несоответствия границ населенного пункта границам, установленным генеральным планом поселения;

- несоответствия территориальной зоны функциональной зоне генерального плана поселения, за исключением зон, территорий (земель), на которые действие градостроительного регламента не распространяется или градостроительный регламент не устанавливается.

2. В соответствии с федеральным законодательством для застройки могут использоваться, утвержденные или подготовленные до вступления в силу Правил, изменений в них:

- документация по планировке территории;

- градостроительный план земельного участка;

- разрешение на строительство;

- уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам;

- проектная документация.

3. Иные, не перечисленные в частях 1 и 2, нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки Плесского городского поселения, проектная документация, принятые до введения в действие Правил, изменений в Правила, действуют в части, не противоречащей Правилам.

4. Земельные участки, объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры, предельные параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, использование которых опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, на которые в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

5. Правила, изменения в Правила применяются к отношениям, возникшим после вступления Правил, изменений в них в силу. К отношениям, возникшим до вступления в

силу настоящих Правил, положения настоящих Правил применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления их в силу.

Вид разрешенного использования земельного участка, образованного до введения Правил, изменений в них, при приведении в соответствие действующему классификатору видов разрешенного использования земельных участков может не соответствовать градостроительному регламенту Правил.

6. Установление границ земельных участков, возникших до введения Правил в действие, изменений в них, производится в соответствии с размерами такого земельного участка на момент возникновения прав.

7. Земельный участок, образуемый в целях закрепления прав правообладателя объекта недвижимости, возникших до введения градостроительного регламента, может не соответствовать такому градостроительному регламенту. Местоположение его границ определяется исходя из сведений об участке в соответствии с частью 10 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Минимальные размеры земельных участков многоквартирных жилых домов определяются с учетом "Методических указаний по расчету нормативных размеров земельного участка в кондоминиумах" (СП 30-101-98).

#### **Статья 4. Градостроительные регламенты и территориальные зоны**

1. 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 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.

2. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством:

- земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, являющихся выявленными объектами культурного наследия используются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, статьями 94 и 99 Земельного кодекса РФ;

- земельные участки в границах территорий общего пользования (в том числе в пределах береговых полос водных объектов общего пользования), предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами, предоставленные для добычи полезных ископаемых используются в соответствии с их назначением, определяемом документацией по планировке территории, документами территориального планирования, лицензией на пользование недрами. Использование городских лесов

производится в соответствии с лесохозяйственным регламентом. Использование земельных участков, расположенных в пределах береговой полосы внутренних водных путей, осуществляется по согласованию с администрацией бассейнов внутренних водных путей;

- земли, покрытые поверхностными водами используются в порядке, определенном земельным и водным законодательством;

- земли особо охраняемых природных территорий используются в соответствии с положением об особо охраняемой природной территории (паспортом памятника природы);

- земли лесного фонда используются в соответствии с лесохозяйственным регламентом Фурмановского лесничества;

- сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения используются в соответствии с их назначением в порядке, определенном Земельным кодексом РФ, иными федеральными законами, законами Ивановской области.

3. Территориальная зона - зона, для которой в Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Границы территориальных зон установлены Картой градостроительного зонирования в соответствии со статьей 9 Правил. Сведения о границах территориальных зон приведены в Приложении №1 к Правилам. Сведения о границах территориальных зон, расположенных в населенном пункте подготавливаются относительно такого населенного пункта. По результату утверждения сведения о территориальных зонах, подзонах территориальных зон подлежат внесению в реестр границ Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН).

4. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельных участков, перечисленных в пункте 7 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ.

В случае, если документами территориального планирования предусмотрены положения, функциональное зонирование, приводящие при их реализации к необходимости установления в границах земельного участка более чем одной территориальной зоны (далее - преобразуемые земельные участки), то в границах земельного участка в Правилах могут быть установлены границы территориальных зон в соответствии с решениями документов территориального планирования в целях обеспечения комплексного и устойчивого развития территории. Градостроительный регламент в границах преобразуемого участка не вступает в действие до обеспечения его принадлежности к одной территориальной зоне. Преобразуемые земельные участки выделяются на карте градостроительного зонирования.

Границы территориальных зон устанавливаются по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

5. Для нужд Правил вводится условное сокращенное наименование (индекс) территориальной зоны, состоящий из буквенного обозначения из заглавных букв русского алфавита и номера зоны. Номер может отсутствовать и (или) включать точки. При использовании в Правилах сокращенное наименование территориальной зоны равнозначно полному.

6. Градостроительный регламент Правил устанавливается с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения;

3) видов территориальных зон в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса РФ;

4) сложившейся планировки территории и сложившегося землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий, муниципального образования;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

7) историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения г. Плес, предмета охраны и требований к градостроительным регламентам в историческом поселении и в границах участков, расположенных за границами территории исторического поселения, в которых находятся точки (сектора) основных видовых раскрытий композиционно-видовых связей (панорам), составляющих предмет охраны исторического поселения;

8) требований к градостроительным регламентам, ограничениям использования в пределах земель особо охраняемых территорий и объектов, зон особо охраняемых территорий на землях населенных пунктов, их охранных зон, иных зон охраны (особо охраняемых природных территорий, лечебно-оздоровительных местностей и курортов, землях, природоохранного назначения, рекреационного назначения, объектов культурного наследия).

## **Статья 5. Виды разрешенного использования земельного участка**

1. Вид (виды) использования земельного участка регистрируются в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. Использование кода классификатора в Правилах равнозначно использованию соответствующего ему наименования вида разрешенного использования земельного участка.

В случае несоответствия зарегистрированного вида разрешенного использования земельного участка, действующему классификатору правообладатель такого участка вправе обратиться в Администрацию Плесского городского поселения с заявлением об установлении соответствия вида разрешенного использования земельного участка, которая в пределах собственных полномочий в течение одного месяца принимает постановление об определении (изменении) вида разрешенного использования земельного участка и обеспечивает его направление в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости.

В градостроительном регламенте может быть приведено описание вида разрешенного использования земельного участка. Описание вида разрешенного использования земельного участка обязательно приводится в градостроительном регламенте в случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства не полностью соответствует описанию классификатора видов разрешенного использования земельных участков.



2. Градостроительный регламент каждой территориальной зоны включает перечень **основных видов разрешенного использования земельных участков**, которые, при условии соблюдения технических регламентов, норм, приравненных к ним, и иных обязательных требований, не могут быть запрещены.

Градостроительный регламент территориальной зоны может включать перечни:

- **условно разрешенных видов использования земельных участков**, требующих получения разрешения, которое предоставляется с учетом публичных слушаний или общественных обсуждений, проводимых в соответствии со статьей 23 Правил, в порядке установленном статьей 39 Градостроительного кодекса РФ;

- **вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков**, допустимых только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и осуществляемых совместно с ними.

В градостроительном регламенте вспомогательные виды использования земельных участков могут быть установлены:

- для всех основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования земельных участков в территориальной зоне (перечень в градостроительном регламенте отделен соответствующим заголовком);

- применительно к отдельным видам разрешенного использования земельных участков (описание вспомогательного вида использования включено в описание градостроительного регламента отдельного вида разрешенного использования земельного участка).

Виды разрешенного использования перечисляются в порядке увеличения цифрового значения сопоставленного ему кода классификатора.

3. Использование земельного участка, не соответствует градостроительному регламенту Правил в части видов разрешенного использования земельного участка и осуществляется в соответствии с частью 4 статьи 3 Правил:

- если использование не соответствует ни одному из видов разрешенного использования земельного участка, перечисленных в градостроительном регламенте территориальной зоны, за исключением всегда разрешенных видов использования, перечисленных в части 4 настоящей статьи;

- если использование соответствует условно разрешенному виду использования земельного участка при отсутствии разрешения на такой вид с учетом части 5 статьи 3;

- если использование соответствует вспомогательному виду использования и при этом земельный участок не используется в соответствии с каким-либо основным видом разрешенного использования или условно разрешенным видом использования земельных участков;

- если использование соответствует вспомогательному виду использования и земельный участок не используется в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка в описании которого он перечислен вспомогательным.

4. Всегда разрешены виды использования земельных участков, установленные решениями органов государственной власти, органов местного самоуправления:

- «Деятельность по особой охране и изучению природы» (9.0), «Охрана природных территорий» (9.1) на земельных участках категории земель особо охраняемых территорий и объектов или в границах населенных пунктов, на которых действуют соответствующие режимы земель особо охраняемых территорий и объектов;

- «Курортная деятельность» (9.2);

- «Историко-культурная деятельность» (9.3) на земельных участках в границах которых расположены территории объектов культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия;

- «Специальное пользование водными объектами» (11.2) на земельных участках, примыкающих к водным объектам или включающих водные объекты;

- «Запас» (12.3).

5. Порядок изменения вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с градостроительным регламентом) определен статьей 19 Правил.

## **Статья 6. Виды разрешенного использования объектов капитального строительства**

1. Виды разрешенного использования объектов капитального строительства или их группы определяются градостроительным регламентом применительно к каждому виду разрешенного использования земельного участка, предусматривающему возможность строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Виды разрешенного использования объектов капитального строительства определяются с учетом:

- федерального законодательства, определяющего вид объекта капитального строительства и связывающего его с видом разрешенного использования земельного участка и (или) назначением земель, на которых размещены объекты или предполагается их строительство или реконструкция;

- Классификатора видов разрешенного использования земельных участков,

- Классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;

- иных норм, действующих на территории Российской Федерации и разрабатываемой на их основе проектной документации.

2. Градостроительный регламент может включать:

- **основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства**, которые, при условии соблюдения технических регламентов, иных обязательных требований, не могут быть запрещены;

- **вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства**, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и(или) условно разрешенным видам использования объектов недвижимого имущества (земельных участков или объектов капитального строительства) и осуществляемых совместно с ними. При этом у вспомогательных видов, разрешенных по отношению к видам объектов капитального строительства, содержится упоминание такого вида (таких видов);

- **условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства**, требующие получения разрешения, которое предоставляется с учетом публичных слушаний или общественных обсуждений, проводимых в соответствии со статьей 23 Правил, в порядке установленном статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

3. Вид объекта капитального строительства, не соответствует градостроительному регламенту Правил и осуществляется в соответствии с частью 4 статьи 3 Правил в случае:

- если вид разрешенного использования объекта капитального строительства или группа видов, включающая его, не перечислены в градостроительном регламенте как основные или как условно разрешенные для вида использования земельного участка,

соответствующего хотя бы одному из зарегистрированных видов разрешенного использования земельного участка;

- если вид разрешенного использования объекта капитального строительства перечислен в перечне вспомогательных видов разрешенного использования объектов капитального строительства, и при этом на земельном участке отсутствуют объекты недвижимого имущества, соответствующие основному или условно разрешённому виду использования.

4. На земельных участках и их частях, допускающих возможность капитального строительства, при условии соответствия назначению земель, техническим регламентам, иным нормативам, стандартам и обязательными требованиями, установленным в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, всегда могут быть размещены:

- объекты инженерно-технического обеспечения участка, автомобильные подъезды, проезды, пешеходные пути;

- объекты, обеспечивающие безопасность (пожарной охраны, пропускные пункты и помещения охраны);

- помещения для работы на обслуживаемом административном участке сотрудника полиции, замещающего должность участкового уполномоченного полиции;

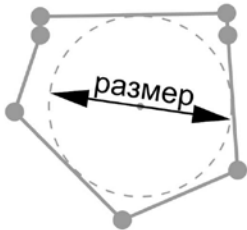
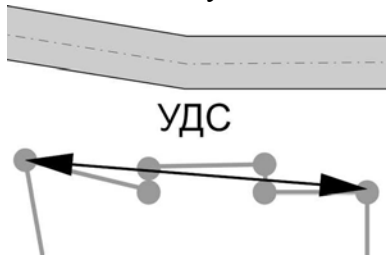
- помещения пунктов оказания первой медицинской помощи;

- объекты, допускаемые к размещению и эксплуатации Классификатором видов разрешенного использования земельных участков без отдельного указания, если федеральным законом не установлено иное.

#### **Статья 7. Предельные размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков и предельные параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Подзоны территориальных зон**

1. В градостроительном регламенте могут устанавливаться предельные размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков и предельные параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определенные в следующем значении:

<b>Параметр</b>	<b>Значение параметра и особенности применения</b>
<b>Предельные размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков</b>	
Минимальная/максимальная площадь земельного участка	Предельная площадь земельного участка, определенная в квадратных метрах. Применяется к изменяемым и образуемым земельным участкам, исключая: - участки, образуемые в соответствии с частью 7 статьи 3 Правил; - участки, образуемые, изменяемые проектами межевания территории в соответствии с нормами отводов земельных участков для конкретных видов деятельности, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил и иными, отнесёнными к обязательным требованиям
Минимальный размер земельного	При указании единственного числового значения,

Параметр	Значение параметра и особенности применения
участка	<p>внутри одного из контуров границы земельного участка должна быть хотя бы одна точка, удаленная на расстояние не менее половины указанного размера от границ земельного участка (один из контуров участка должен полностью включать окружность с диаметром указанного размера).</p>  <p>При указании двух чисел: в один из контуров границы земельного участка должен вмещаться прямоугольник со сторонами равными указанным минимальным размерам.</p> <p>Размер определяется в метрах исходя из минимально возможных габаритов объекта (группы объектов, комплекса) необходимого для использования участка в соответствии с его назначением и с учетом минимальных отступов от границ земельного участка. Применяется к изменяемым и образуемым земельным участкам.</p>
Минимальная протяженность вдоль улицы (улично-дорожной сети)	<p>Контур земельного участка смежный с улично-дорожной сетью или территориями, используемыми для целей прохода, проезда на участок должен иметь достаточную протяженность, при этом:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- если красная линия улично-дорожной сети установлена и не имеет поворотных точек в границах участка параметр измеряется по красной линии;</li> <li>- в иных случаях параметр измеряется по ширине условного предполагаемого подъезда (прохода) со стороны смежества с земельным участком общего пользования, на котором расположен проезд, территорией общего пользования улично-дорожной сети, в том числе планируемой, иной территории используемой для обеспечения прохода (проезда), в том числе публичного сервитута, установленного в целях прохода, проезда неограниченного круга лиц на всей протяженности такого условного подъезда</li> </ul>  <p>Размер определяется исходя из:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимально возможных габаритов организации подъезда (прохода) на земельный участок, при</li> </ul>

Параметр	Значение параметра и особенности применения
	условии необходимости организации такого подъезда (прохода); - сохранения модуля застройки в уличном фронте.
Максимальная протяженность вдоль улицы (улично-дорожной сети)	Протяженность границы земельного участка вдоль смежества с элементом планировочной структуры улично-дорожной сети, используемым для подхода, подъезда, должна быть не более установленной параметром. При этом может быть указан тип элемента улично-дорожной сети вдоль которого ограничивается протяженность. Размер определяется в целях: - сокращения протяженности улично-дорожной сети, приходящейся на обслуживание одного земельного участка путем препятствования образованию излишне протяженных участков; - сохранения модуля застройки в уличном фронте.
<b>Предельные параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>	
Максимальная площадь застройки земельного участка	Максимально допустимая суммарная площадь застройки зданий, строений, сооружений на земельном участке
Максимальный процент застройки земельного участка	Максимально допустимое отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (в процентах)
Минимальный процент застройки земельного участка	Минимально допустимое отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (в процентах). Показатель применяется при: - определении границ земельных участков, образуемых из земель государственной или муниципальной собственности при закреплении прав собственника объектов капитального строительства; - проверке соответствия проектной документации градостроительному регламенту, в том числе обеспечивая потенциальную возможность достижения показателя при перспективном освоении земельного участка.
Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка	Максимально допустимое отношение суммарной общей площади зданий, строений, сооружений к площади земельного участка
Минимальный процент озеленения земельного участка	Минимально допустимое соотношение площади, занятой озеленением, ко всей площади земельного участка.
Класс размещаемых объектов	Допустимые классы санитарной опасности в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03
Максимальная общая площадь объектов на земельном участке	В случае отсутствия специальных норм - максимальная суммарная площадь всех помещений объекта капитального строительства, в иных случаях -

Параметр	Значение параметра и особенности применения
	с учетом специальных норм
Максимальная площадь застройки	В случае отсутствия специальных норм - максимальная площадь горизонтального сечения, измеренная по внешнему обводу объекта на уровне цоколя, включая выступающие части, в иных случаях - с учетом специальных норм. Площадь под зданием, расположенным на опорах, а также проезды под ним включаются в площадь застройки
Предельная высота	Максимальное расстояние по вертикали, измеренное от уровня земли до наивысшей точки парапета плоской крыши или конька скатной крыши здания, строения или до наивысшей точки сооружения
Предельное количество этажей	Максимальное количество этажей надземной части здания
Минимальный отступ от красной линии	Минимально допустимый отступ здания, строения, сооружения от красной линии или (при её отсутствии) от границы земельного участка смежной с земельным участком (территорией) общего пользования, территорией (земельным участком), занятой или предназначенной для размещения линейного объекта. Отступ уточняется в документации по планировке территории
Максимальный отступ от красной линии	Максимально допустимый отступ здания, строения, сооружения от красной линии, установленной документацией по планировке территории, или при её отсутствии от границы земельного участка смежной с земельным участком (территорией) общего пользования, на котором расположен элемент улично-дорожной сети. Отступ измеряется от наиболее удаленной конструкции здания, строения, сооружения. Отступ уточняется документацией по планировке территории
Минимальный отступ от границ земельного участка	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений. На границе с территориями общего пользования не применяется и определяется параметром «Минимальный отступ от красной линии».
Минимальное количество машино-мест	Минимально допустимое количество машино-мест. Применяется при определении соответствия градостроительному регламенту при изменении вида разрешенного использования земельного участка и(или) объекта капитального строительства в соответствии с частью 9 настоящей статьи. В отсутствие указания на тип автомобилей измеряется в легковых автомобилях.
Максимальное количество	Максимально допустимое количество мест хранения

Параметр	Значение параметра и особенности применения
машино-мест	автомобилей на земельном участке. В отсутствие указания на тип автомобилей измеряется в легковых автомобилях.

В градостроительном регламенте могут быть применены иные предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не перечисленные в настоящей части.

2. Предельные размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков и предельные параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут быть установлены:

- для всех земельных участков и для всех объектов капитального строительства в территориальной зоне (приведены перед перечнями видов разрешенного использования земельных участков);

- для вида разрешенного использования земельного участка и видов разрешенного использования объектов капитального строительства земельного участка (приведены перед перечислением видов разрешенного использования объектов капитального строительства);

- для вида (группы видов) разрешенного использования объектов капитального строительства.

При этом параметры, установленные в отношении отдельных видов разрешенного использования земельных участков, отдельных объектов капитального строительства уточняют предельные параметры и имеют приоритет перед установленными для территориальной зоны, для вида разрешенного использования земельного участка, соответственно.

Предельные параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются для вида разрешенного использования земельного участка, не предусматривающего размещение объектов капитального строительства.

3. Предельные параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе предельная высота, запрещение на строительство, реконструкцию объектов не применяются при восстановлении исторических ценных градостроительных объектов, ценных элементов застройки и благоустройства достопримечательного места. Указанные объекты восстанавливаются исключительно на основе учетной информации органа охраны, что соответствие которой подтверждается согласованием его архитектурно-градостроительного облика в соответствии с частью 4 статьи 16 настоящих Правил.

4. 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 в Комиссию, создаваемую в соответствии со статьей 11 Правил.

В заявлении на получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства указываются:

- предельные параметры, для которых испрашивается разрешение, область или области действия и планируемые значения этих параметров. Описание областей действия производится через указание расстояния от границы земельного участка или приложением

перечня координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения кадастра недвижимости, образующих контур области действия;

- виды разрешенного использования объектов капитального строительства, для которых испрашивается разрешение.

Разрешение предоставляется с учетом публичных слушаний или общественных обсуждений, проводимых в соответствии со статьей 23 Правил.

Причинами отказа в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут быть:

- отсутствие основания, указанного в части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ;

- наличие в федеральном законодательстве запрета на предоставление отклонения;

- наличие документации по планировке территории, положения которой закрепляют значение параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- нарушение технического регламента, норматива, стандарта и иного обязательного требования, установленного в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- отрицательное заключение по итогу публичных слушаний или общественных обсуждений Комиссии, образуемой в соответствии со статьей 11 Правил, основанное на вероятном ущербе правообладателям смежно расположенных объектов недвижимости, общественным интересам населения.

5. Разрешение теряет силу, если в течение трёх лет со дня его выдачи не получено разрешение на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства или уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, если разрешение или уведомление требовалось для их размещения и в течение двух лет в иных случаях. В случае получения разрешения на строительство или уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства теряет силу при прекращении их действия.

6. На карте градостроительного зонирования могут быть установлены границы подзон территориальных зон - частей территориальных зон, отличающихся предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Каждая подзона территориальной зоны должна иметь сокращенное наименование (индекс), состоящий из индекса территориальной зоны и отделенных от него символом “-“ обозначения подзоны из букв русского алфавита и(или) цифр, в том числе разделенных точками.

Подзона территориальной зоны может иметь собственное наименование.

7. Использование земельного участка, объекта(ов) капитального строительства не соответствует градостроительному регламенту Правил и осуществляется в соответствии с частью 4 статьи 3 Правил в случаях:



- если размер земельного участка не соответствует предельным размерам (максимальным и (или) минимальным) земельных участков, установленным градостроительным регламентом;

- если параметры объекта(ов) капитального строительства на земельном участке не соответствуют предельным параметрам, установленным применительно к земельному участку;

- если параметры объекта капитального строительства на земельном участке не соответствуют предельным параметрам, установленным применительно к виду разрешенного использования такого объекта капитального строительства.

8. Градостроительный регламент в части ограничения предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не применяется, в том числе по параметрам ограничения высоты, при строительстве, реконструкции с целью восстановления исторического облика:

- исторически ценных градоформирующих объектов исторического поселения г. Плес;

- сохраняемых исторически ценных градоформирующих объектов в охранных зонах объектов культурного наследия;

- объектов, предусмотренных к строительству в целях воссоздания исторической среды объектов культурного наследия.

9. С учетом части 8 статьи 18 Правил, если иное не установлено градостроительным регламентом, минимальный уровень обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей при определении возможности изменения вида разрешенного использования рассчитывается по показателю из таблицы, приведенной ниже.

Здания и сооружения, рекреационные территории, объекты отдыха	Минимальный показатель на 1 машино-место
Многоквартирные жилые дома	17 человек
Помещения общественных организаций	120 кв. м общей площади
Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании	60 кв. м общей площади
Банки и банковские учреждения, кредитно-финансовые учреждения:	
- с операционными залами	35 кв. м общей площади
- без операционных залов	60 кв. м общей площади
Центры обучения, самодеятельного творчества, клубы по интересам для взрослых	25 кв. м общей площади
Производственные здания, коммунально-складские объекты	7 работающих в двух смежных сменах, чел.
Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп	30 кв. м общей площади
Специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.)	60 кв. м общей площади

Здания и сооружения, рекреационные территории, объекты отдыха	Минимальный показатель на 1 машино-место
Рынки	2 торговых места
Предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе)	5 посадочных мест
Объекты коммунально-бытового обслуживания: - бани	5 одновременных посетителей
- ателье, фотосалоны городского значения, салоны-парикмахерские, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны	15 кв. м общей площади
- салоны ритуальных услуг	25 кв. м общей площади
- химчистки, прачечные, ремонтные мастерские	1 рабочее место приемщика
Гостиницы	5 номеров
Мотели	2 номера
Выставочно-музейные комплексы, музеи-заповедники, музеи, галереи, выставочные залы, интернет-кафе	6 одновременных посетителей
Объекты религиозных конфессий	10 одновременных посетителей, но не менее 10 машино-мест
Досугово-развлекательные учреждения: развлекательные центры, дискотеки, залы игровых автоматов, ночные клубы	5 одновременных посетителей
Бильярдные, боулинги	3 одновременных посетителя
Спортивные комплексы и стадионы с трибунами	30 мест на трибунах
Оздоровительные комплексы (фитнес-клубы, ФОК, спортивные и тренажерные залы)	40 кв. м общей площади
Специализированные спортивные клубы и комплексы (теннис, конный спорт, горнолыжные центры и др.)	3 одновременных посетителя
Аквапарки, бассейны	5 одновременных посетителей
Пляжи и парки в зонах отдыха	5 одновременных посетителей
Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи и др.)	10 одновременных посетителей
Береговые базы маломерного флота	10 одновременных посетителей
Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	30 отдыхающих и обслуживающего персонала
Предприятия общественного питания, торговли	10 мест в залах или одновременных посетителей и персонала
Лесопарки	10 одновременных посетителей

При условии соблюдения пешеходной доступности определение соответствия предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства по минимальному количеству мест временного хранения легковых автомобилей, в том числе при изменении вида разрешенного использования земельного участка, может производиться с учетом:

- парковок улично-дорожной сети. При этом заявитель вправе заключить договор аренды парковочных мест на территории улично-дорожной сети, в том числе с обеспечением их строительства. Расторгая договор по собственной инициативе или с

отказом от договора со стороны Администрации Плесского городского поселения в связи с нарушением срока строительства парковок, правообладатель такого объекта теряет право использования объекта недвижимости по видам, для которых установлен и не соблюден минимальный уровень обеспеченности стоянками.

- парковочных мест на иных земельных участках, которые заявитель вправе использовать для их размещения.

### **Статья 8. Ограничения зон с особыми условиями использования территории**

1. Использование земель, земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территории осуществляется в порядке, определенном статьёй 107 Земельного кодекса РФ.

2. Границы зон с особыми условиями использования отображаются на карте градостроительного зонирования и (или) приведены в обязательном приложении № 2 к Правилам с обязательной ссылкой на нормативно-правовой акт, содержащий описание ограничений зоны, за исключением:

- зон, действующих в силу федеральных законов (водоохранных (рыбоохранных) зон, прибрежных защитных полос, защитных зон объектов культурного наследия);

- зон, требования к деятельности в которых установлены единообразно для всех зон положением Правительства РФ или иным нормативным правовым актом;

- зон, хозяйственная деятельность в которых требует получения согласования в порядке, установленном действующим законодательством.

3. Градостроительный регламент в границах зон с особыми условиями использования территории, содержащих требования к градостроительному регламенту, должен соответствовать таким требованиям и может включать требования, относящиеся к вопросам регулируемым Правилами благоустройства территории Плесского городского поселения.

4. Несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий является основанием для внесения изменений в Правила, за исключением случаев, установленных частью 2 статьи 9 Правил. Отсутствие на карте градостроительного зонирования Правил границ установленной зоны с особыми условиями использования территории, не является причиной для несоблюдения, установленных такой зоной ограничений.

### **Статья 9. Карта градостроительного зонирования**

1. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы:

- территориальных зон, подзон территориальных зон;

- территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории (в соответствии с решением о комплексном развитии территории. До достижения предельного срока её осуществления или отказа сторон от договора о комплексном развитии территории).

2. Территориальные зоны устанавливаются в границах земель, земельных участков на которых градостроительный регламент устанавливается и на которые его действие распространяется.

3. Граница территориальной зоны, подзоны территориальной зоны описывается замкнутым многоугольником.

Границы смежных территориальных зон должны отвечать требованиям топологической согласованности (количество точек в смежных контурах должно быть

одинаковым, их координатное описание должно совпадать (контуры не должны пересекаться (накладываться), за исключением случая разделения территориальных зон землями, территориями, на которых градостроительный регламент не устанавливается или не действует.

Контур территориальной зоны, подзоны территориальной зоны не может граничить с другим контуром той же зоны, подзоны, за исключением случаев совпадения контуров в одной точке.

Обозначение (индекс) территориальной зоны или подзоны территориальной зоны, установленное в соответствии с частью 5 статьи 4 или частью 6 статьи 5 Правил, должно размещаться внутри контура каждой зоны, подзоны или на полке линии-выноски и однозначно связывать контур зоны на карте с градостроительным регламентом.

4. Карта градостроительного зонирования охватывает всю территорию муниципального образования и может включать крупномасштабные фрагменты.

5. На карте могут не отображаться объекты размером 0,5 мм и менее в масштабе карты, за исключением перечисленных в части 1.

6. На карте градостроительного зонирования и (или) на отдельных картах, включаемых в Приложение №2 к Правилам отображаются:

- границы населенных пунктов;
- границы зон с особыми условиями использования территории;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- граница исторического поселения федерального значения г. Плес;
- земли лесного фонда, земли, покрытые поверхностными водами, особо охраняемые природные территории, земли запаса, сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельные участки, расположенные в границах особых экономических зон и территорий опережающего развития;
- границы земельных участков, подлежащих преобразованию в соответствии с решениями документов территориального планирования, действие градостроительного регламента на которые ограничивается в соответствии с частью 4 статьи 4 Правил.

В случае отсутствия установленных границ территорий объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, перечисленные объекты могут быть отображены с помощью условного обозначения.

7. На карте градостроительного зонирования могут быть отображены:

- границы, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости;
- границы элементов планировочной структуры, в том числе территорий общего пользования (в соответствии с красными линиями и иными границами элементов планировочной структуры), границы территорий предназначенных для размещения и (или) занятых линейными объектами;
- иные объекты, влияющие на действие градостроительного регламента.

## **ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### **Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления Плёсского городского поселения в области землепользования и застройки**

1. Органами местного самоуправления Плёсского городского поселения, осуществляющими полномочия в области землепользования и застройки, являются:

- 1) Совет Плесского городского поселения,
- 2) Глава Плесского городского поселения,
- 3) Администрация Плесского городского поселения.

2. Полномочия органов местного самоуправления определяются уставом муниципального образования в соответствии с Федеральным законом № 131-ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законодательством Ивановской области, соглашениями о передаче полномочий с органами местного самоуправления Приволжского муниципального района.

3. Совет Плесского городского поселения обладает полномочиями по:

- 1) принятию нормативно-правовых актов, в том числе решений об утверждении:
  - положения о комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
  - положения о проведении публичных слушаний или общественных обсуждений в поселении;
  - правил землепользования и застройки Плесского городского поселения, о внесении изменений в правила землепользования и застройки Плесского городского поселения;
  - правил благоустройства территории Плесского городского поселения;
  - нормативов градостроительного проектирования Плесского городского поселения (местных нормативов градостроительного проектирования);
  - порядка подготовки, согласования, изменения, отмены документации по планировке территории;
  - порядка согласования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства;
- 2) инициации и назначению публичных слушаний в соответствии с Уставом Плесского городского поселения;
- 3) передаче полномочий органов местного самоуправления Плесского городского поселения органам местного самоуправления Приволжского муниципального района;

4. Глава Плесского городского поселения обладает полномочиями по:

- 1) принятию постановлений:
  - о составе комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
  - о проведении публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам, перечисленным в статье 23 Правил;
  - о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо об отказе в предоставлении такого разрешения;
  - о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, либо об отказе в предоставлении такого разрешения;
  - о направлении проекта Правил, проекта внесения в них изменений на согласование с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; в Совет Плесского городского поселения;

- об отклонении проекта Правил, проекта внесения в них изменений и направлении его на доработку;

- об утверждении документации по планировке территории или об отклонении её на доработку, об отмене документации по планировке территории;

- о резервировании земель для муниципальных нужд;

- об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

- об установлении публичного сервитута;

- об отмене публичного сервитута;

2) заключению договоров развития территорий от лица Плёского городского поселения;

3) оспариванию решений органов государственной власти, органов местного самоуправления Приволжского муниципального района в судебном порядке.

5. Администрация Плёского городского поселения обладает полномочиями по:

1) принятию постановлений:

- о разработке проекта правил землепользования и застройки, о разработке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки;

- о подготовке документации по планировке территории;

- об определении (изменении) вида разрешенного использования земельного участка;

2) проверке (составлению заключения о соответствии) проекта Правил, документации по планировке территории требованиям технических регламентов, документам территориального планирования, сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

3) предоставлению разрешений на строительство или направлению 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, разрешений на снос объектов капитального строительства;

4) распоряжению объектами недвижимости в пределах своих полномочий, в том числе Администрация Плёского городского поселения осуществляет:

- предоставление объектов недвижимости в собственность, пользование и на ином праве; организацию и проведение торгов, аукционов при предоставлении объектов за плату;

- предоставление письменных согласий в случаях, предусмотренных федеральным законодательством, настоящими Правилами;

5) принятие решений о сносе самовольной постройки или её приведении в соответствие с установленными требованиями.

Администрация Плёского городского поселения:

- организует деятельность комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки, проводит публичные слушания или общественные обсуждения по вопросам, перечисленным в статье 23 Правил;

- участвует в подготовке документации по планировке территории;

- обеспечивает взаимодействие с федеральными, региональными, местными информационными системами;

- осуществляет муниципальный земельный контроль, проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния, снос самовольных построек.

6. Органы местного самоуправления Плесского городского поселения осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ивановской области, муниципальными нормативно-правовыми актами Приволжского муниципального района и Плесского городского поселения.

### **Статья 11. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) является постоянно действующим органом при Администрации Плесского городского поселения и формируется в целях обеспечения подготовки проекта правил землепользования и застройки и их реализации, проектов внесения в Правила изменений.

2. Задачами Комиссии являются:

- подготовка проекта правил землепользования и застройки;

- рассмотрение предложений по внесению изменений в Правила, подготовка проекта внесения изменений в Правила;

- рассмотрение предложений о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории;

- рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- участие в организации и проведении публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам, перечисленным в статье 23 Правил.

3. Комиссия формируется на основании решения Главы Плесского городского поселения, и осуществляет свою деятельность в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законом Ивановской области от 14 июля 2008 г. № 82-ОЗ "О градостроительной деятельности на территории Ивановской области", нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Плесского городского поселения, в том числе настоящими Правилами, положением о Комиссии, утверждаемым Советом Плесского городского поселения.

4. Комиссия направляет Главе Плесского городского поселения заключения, содержащие рекомендации принятия или отклонения по рассматриваемым вопросам. Заключения предоставляются по запросу заинтересованных лиц в соответствии с частью 1 статьи 2 Правил.

### **Статья 12. Предоставление и использование объектов недвижимости**

1. Администрация Плесского городского поселения в пределах собственных полномочий осуществляет распоряжение землями, земельными участками, объектами капитального строительства находящимися в собственности поселения или право распоряжения которыми получено в соответствии с законодательством, в том числе: предоставляет земельные участки в собственность и на иных правах пользования, заключает договоры аренды; разрешает использование земель, земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельного участка и установления публичного сервитута; выражает согласие на

установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Порядок предоставления земельных участков определяется федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Ивановской области, Приволжского муниципального района, Плесского городского поселения.

2. Предоставление земельных участков и использование земель, земельных участков на территории Плесского городского поселения, где градостроительный регламент установлен и действует, осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом, с учетом статьи 3 Правил, ограничений зон с особыми условиями использования территорий, особым регулированием градостроительной деятельности в историческом поселении, устанавливаемым статьей 18 Правил.

3. Предоставление и использование земельных участков на территории Плесского городского поселения, где градостроительный регламент не установлен или не действует, осуществляется в соответствии с назначением, зарегистрированным в ЕГРН разрешённым использованием земельных участков, с учетом требований зон с особыми условиями использования территорий, особым регулированием градостроительной деятельности в историческом поселении, устанавливаемым статьей 18 Правил.

4. Образование земельных участков на территории Плесского городского поселения осуществляется в соответствии с Правилами на основании подготавливаемых, как Администрацией Плесского городского поселения за собственный счет, так и иными лицами с возмещением им затрат, понесенных в связи с образованием земельных участков, в случае не предоставления им их в результате торгов, проводимых в порядке, определённом Советом Плесского городского поселения:

- проекта межевания территории,
- проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков (в пределах границ на которых расположены лесничества),
- схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

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

### **Статья 13. Публичный сервитут**

1. В целях, определенных пунктом 4 статьи 23 Земельного кодекса РФ, на частях земельных участков, земельных участках и (или) землях по ходатайству физических, юридических лиц, органов местного самоуправления Главой Плесского городского поселения может быть принято постановление об установлении публичного сервитута – права ограниченного пользования земельным участком (землями) для обеспечения государственных или муниципальных нужд, нужд местного населения без изъятия земельных участков.

2. Порядок установления публичного сервитута определяется Советом Плесского городского поселения.

3. Глава Плесского городского поселения вправе принять постановление об отмене действия публичного сервитута в соответствии с пунктами 2, 4 статьи 48 Земельного кодекса РФ.



## **Статья 14. Комплексное развитие территорий**

1. Порядок и цели комплексного развития территории определяются в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

2. Администрация Плёского городского поселения по собственной инициативе вправе подготовить проект постановления о комплексном развитии территории в соответствии со статьёй 67 Градостроительного кодекса РФ.

3. Проект постановления о комплексном развитии территории жилой застройки, проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки подлежит согласованию с уполномоченным органом Ивановской области и опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Плёского городского поселения в сети «Интернет» и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений, публичных слушаний с использованием сети «Интернет», либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг.

4. Администрация Плёского городского поселения размещает информационные стенды (информационные щиты) около здания местной администрации, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории, информирующие о возможности проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, либо направляет правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенным в границах территории комплексного развития территории, предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки.

5. По результату общих собраний собственников многоквартирных домов или с учетом согласия правообладателей в письменной форме на заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки Глава Плёского городского поселения утверждает постановление о комплексном развитии территории жилой застройки или постановление о комплексном развитии территории нежилой застройки, подлежащие опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаемые на официальном сайте Плёского городского поселения в сети Интернет.

Постановление является основанием для внесения изменений в Правила и обеспечивается Главой Плёского городского поселения.

6. За исключением случаев самостоятельной реализации комплексного развития территории органом местного самоуправления или правообладателями Администрация Плёского городского поселения организует проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии со статьёй 69 Градостроительного кодекса РФ.

7. Глава Плёского городского поселения заключает договоры о комплексном развитии с:

- правообладателями, выразившими согласие с направленным им договором о комплексном развитии территории нежилой застройки;

- правообладателями, желающими осуществить комплексное развитие территории по собственной инициативе;

- победителями торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории.

8. Глава Плёсского городского поселения утверждает документацию по планировке территории, подлежащую разработке в связи с заключением такого договора.

9. Согласование включения территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур производится в порядке, утверждённом Правительством Российской Федерации.

### **Статья 15. Резервирование земель и изъятие земельных участков для муниципальных нужд Плёсского городского поселения**

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Плёсского городского поселения - объявление об их будущем изъятии для муниципальных нужд (в том числе с изъятием расположенного на нем недвижимого имущества) и (или) существенном ограничении в использовании.

Условия и порядок резервирования земель для муниципальных нужд определены Земельным кодексом РФ, Правительством Российской Федерации.

2. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд Плёсского городского поселения производится в порядке, определённом Советом Плёсского городского поселения.

3. Глава Плёсского городского поселения по собственной инициативе органов местного самоуправления или на основе ходатайства принимает:

- постановления о резервировании земель для муниципальных нужд Плёсского городского поселения;

- постановления об отмене резервирования земель для муниципальных нужд Плёсского городского поселения;

- постановления об изъятии земельных участков для муниципальных нужд Плёсского городского поселения.

4. Сообщение о планируемом изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд публикуется в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения.

5. Порядок взаимодействия органов местного самоуправления Плёсского городского поселения и Приволжского муниципального района при подготовке решения об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд, находящихся в распоряжении Приволжского муниципального района, определяется органами местного самоуправления Приволжского муниципального района.

### **Статья 16. Строительство, реконструкция, снос объектов капитального строительства**

1. Администрация Плёсского городского поселения в пределах своих полномочий регулирует застройку путём:

- предоставления градостроительных планов земельных участков;

- выдачи разрешений на строительство;

- направления уведомлений в порядке, установленном статьей 51.1 Градостроительного кодекса РФ, частью 16 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- решений о сносе объектов капитального строительства, решений о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;

- согласования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства в соответствии с порядком, утверждённым Советом Плёского городского поселения.

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется при условии:

- соответствия требованиям технических регламентов, нормативов, стандартов и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- соответствия градостроительному регламенту Правил или соответствия иной действующей документации в соответствии со статьей 3 Правил.

3. Согласование архитектурно-градостроительного облика является обязательным для всех объектов капитального строительства в случае расположения строящегося, реконструируемого объекта в границах:

- исторического поселения, а также в границах территорий за границами исторического поселения, применительно к которым установлены требования к градостроительным регламентам, обеспечивающие сохранность предмета охраны исторического поселения;

- достопримечательных мест;

- зон охраны объектов культурного наследия, за исключением зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности не предъявляющих требования к облику, используемым материалам.

4. Несоответствие облика планируемого к строительству, реконструкции объекта на месте исторического ценного градоформирующего объекта, ценного элемента застройки и благоустройства достопримечательного места учётной информации органа охраны объектов культурного наследия является причиной для отказа в согласовании.

Заинтересованное лицо, восстанавливающее исторически ценный градоформирующий объект или ценный элемент застройки и благоустройства достопримечательного места, может по собственной инициативе провести историко-архитектурное исследование облика объекта для уточнения сведений о нём.

5. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах» строительство объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных за границами населенных пунктов, размещение подземных сооружений за границами населенных пунктов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

Застройка земельных участков, которые расположены за границами населенных пунктов и находятся на площадях залегания полезных ископаемых, а также размещение за границами населенных пунктов в местах залегания полезных ископаемых подземных сооружений допускается на основании разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа.

## **Статья 17. Некапитальные строения, сооружения, неотделимые улучшения земельных участков**

1. 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 киоски, навесы и другие подобные строения, сооружения).

Временное некапитальное строение, сооружение - некапитальное строение, сооружение, время размещения которого ограничено договором или иным нормативным правовым актом.

К неотделимым улучшениям земельного участка относятся замощения, покрытия, проезды, элементы озеленения, иные элементы благоустройства, за исключением объектов капитального строительства и некапитальных строений, сооружений.

2. Органы местного самоуправления Плесского городского поселения регулируют размещение некапитальных строений и сооружений, хозяйственную деятельность на земельных участках путём:

- утверждения Правил благоустройства территории поселения, иных нормативных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории, определяющих процедуру предоставления земель, земельных участков под некапитальные строения, сооружения, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений, порядок размещения и эксплуатации некапитальных строений, сооружений;

- утверждения схемы размещения нестационарных торговых объектов (с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов);

- разработки документации по планировке территории, проектов благоустройства на землях, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления Плесского городского поселения, определяя их взаимодействие со смежными земельными участками, возможность их использования правообладателями смежных объектов недвижимости (организация подъездов, подходов, парковок, мест летней торговли, палисадников и т. п.).

3. Размещение некапитальных строений, сооружений, хозяйственная деятельность на земельных участках осуществляется при условии соответствия назначению земель, градостроительному регламенту (в случае его действия) и иным требованиям, установленным в Правилах.

4. В Градостроительном регламенте Правил (в отличие от Правил благоустройства) устанавливаются требования к некапитальным строениям, сооружениям, благоустройству земельных участков, имеющие границы действия на территории поселения, в том числе в соответствии с требованиями к градостроительным регламентам в историческом поселении, на территории достопримечательных мест, в зонах охраны объектов культурного наследия.

5. Рекламные конструкции размещаются в соответствии со схемой размещения рекламных конструкций, утверждаемой Администрацией Приволжского муниципального района с учетом режима и требований к градостроительным регламентам в историческом поселении федерального значения г. Плёт, достопримечательных местах, зонах охраны объектов культурного наследия.

6. Размещение нестационарных торговых сооружений запрещено в границах набережной вдоль берега р. Волги (от берега до красной линии или границы территориальной зоны при её отсутствии).

## **Статья 18. Особое регулирование градостроительной деятельности в историческом поселении**

1. В соответствии с частью 3 статьи 60 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" органы местного самоуправления Плесского городского поселения осуществляют особое регулирование градостроительной деятельности в историческом поселении федерального значения г. Плес.

2. Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении, а также в границах участков, расположенных за границами территории исторического поселения, в которых находятся точки (сектора) основных видовых раскрытий композиционно-видовых связей (панорам), составляющих предмет охраны исторического поселения осуществляется с учетом обеспечения сохранности предмета охраны исторического поселения, утвержденного Приказом Министерства Культуры РФ от 26.12.2014 г № 2450, объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия (Приложение № 4 к Правилам), правового режима использования земель и земельных участков в историческом поселении и требований к градостроительным регламентам в соответствии с Приказом Минкультуры РФ № 2221 от 14.12.2018 г. «Об утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Плес Ивановской области, а также требований к градостроительным регламентам в границах участков, расположенных за границами территории исторического поселения (на территории Костромской и Ивановской областей), в которых находятся точки (сектора) основных видовых раскрытий композиционно-видовых связей (панорам), составляющих предмет охраны исторического поселения федерального значения город Плес Ивановской области».

3. В градостроительной документации в указанных в части 2 настоящей статьи границах обоснование соответствия требованиям обеспечения сохранности предмета охраны исторического поселения является обязательным. Проверку соответствия требованиям обеспечения сохранности предмета охраны исторического поселения осуществляет Администрация Плёсского городского поселения в соответствии с порядком, установленным Советом Плёсского городского поселения. Выявленное несоответствие является причиной отказа в утверждении документации.

4. Правовой режим использования земель и земельных участков в историческом поселении г. Плес предусматривает:

- сохранение объектов культурного наследия, исторически ценных градоформирующих объектов (Приложение № 4 к Правилам), объемно-пространственной структуры, композиции и силуэта застройки, соотношения между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), композиционно-видовых связей (панорам), соотношения природного и созданного человеком окружения, иных составляющих предмета охраны исторического поселения;

- обеспечение объектам культурного наследия, исторически ценным градоформирующим объектам противопожарной защиты, защиты от динамических воздействий, от негативного воздействия на экологию, гидрогеологию;

- обеспечение возможности воссоздания облика либо градостроительного решения утраченных ценных объектов при строительстве, реконструкции вблизи от места его расположения;

- применение традиционных архитектурных форм, метрических и пропорциональных параметров элементов фасадов при застройке и благоустройстве территории (на основе Приложения № 3 к Правилам);

- обеспечение возможности воссоздания облика утраченных исторически ценных градоформирующих объектов при строительстве и реконструкции;

- сохранение при реконструкции ценных градоформирующих объектов подлинных конструкций, формирующих исторически достоверный внешний облик, за исключением объектов, пришедших в аварийное состояние, угрожающих безопасности людей или объектам культурного наследия;

- сохранение и восстановление условий восприятия объектов культурного наследия путем регулирования облика зданий и сооружений, путем экранирования, изменения или устранения объектов, диссонирующих с исторической средой, путем проведения благоустройства с использованием малых архитектурных форм, инженерного и дорожного оборудования, информационных конструкций, соответствующих по стилю и масштабу исторической среде, регулирования расположения зеленых насаждений и их характера;

- прокладку инженерных коммуникаций, включая системы газоснабжения, теплоснабжения и электроснабжения подземным способом;

- размещение информационных конструкций, инженерного оборудования с учетом сохранения условий восприятия исторической среды и отсутствия негативного влияния на панорамы, являющиеся предметом охраны исторического поселения. Информационные объекты и вывески по шрифтовой гарнитуре, форме и вариантам размещения должны стилистически соответствовать историческим аналогам конца XIX - начала XX вв.;

- применение стилизованных элементов, характерных для исторического контекста средовых зон (ограждения, тротуарные столбики, фонарные столбы, скамьи, дорожные покрытия и подобное) при благоустройстве пешеходных путей и набережных;

- соответствие вновь возводимых зданий и сооружений параметрам исторической среды (не выше двух надземных этажей);

- строительство зданий и сооружений, проведение мероприятий по благоустройству территории с учетом традиционных архитектурных форм, метрических и пропорциональных параметров элементов фасадов, характерных для архитектуры г. Плеса XIX - начала XX вв.;

- применение традиционных для каждого регламентного участка материалов в отделке фасадов зданий;

- использование в качестве кровельных покрытий: листового не профилированного металла, теса, кровельной дранки;

- устройство симметричных, без переломов скатов крыш;

- обеспечение публичной доступности и популяризацию объектов культурного наследия исторического поселения г. Плес. Публичная доступность обеспечивается путем установления на части территории исторического поселения требований к включению земель в состав территорий общего пользования либо установления публичного сервитута для прохода неограниченного круга лиц.

5. На территории исторического поселения запрещается:

- размещение объектов, генерирующих значительные потоки транспорта: промышленных и складских предприятий, производственных баз, объектов транспортной инфраструктуры грузового назначения, крупных объектов обслуживания населения (многофункциональных и торговых центров, физкультурно-спортивных и зрелищных объектов);

- размещение рекламных щитов и стендов;

- использование отделочных материалов, не предусмотренных градостроительными регламентами;

- устройство ограждений земельных участков из бетона, железобетона, габионов, металлопрофиля (профнастила), полимерных материалов (поливинилхлорид, винил, стеклопластик и подобное).

6. В границах элементов планировочной структуры улично-дорожной сети и озелененных территорий, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - историческая улично-дорожная сеть и сохраняемый природный ландшафт), определяемых до утверждения их границ документацией по планировке территории на основе функционального зонирования генерального плана поселения, ограничивается:

- строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений, за исключением линейных объектов, элементов садово-паркового благоустройства, причальных сооружений у поверхностных водных объектов;

- предоставление земельных участков на праве собственности органами местного самоуправления Плещского городского поселения.

На территории исторической улично-дорожной сети ограничивается возведение ограждений, за исключением предусмотренных документацией по планировке территории.

На территории сохраняемого природного ландшафта:

- ограничивается размещение автостоянок (парковок);

- ограждения выполняются из жердей (слег) по деревянным столбам.

При размещении линейных объектов, причалов, некапитальных строений, сооружений на территориях, на которых градостроительный регламент не устанавливается или его действие не распространяется, учитываются требования к объектам в соответствии с Приказом Минкультуры РФ № 2221 от 14.12.2018 г. «Об утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Плес Ивановской области, а также требований к градостроительным регламентам в границах участков, расположенных за границами территории исторического поселения (на территории Костромской и Ивановской областей), в которых находятся точки (сектора) основных видовых раскрытий композиционно-видовых связей (панорам), составляющих предмет охраны исторического поселения федерального значения город Плес Ивановской области» и установленными в нём регламентными участками, в том числе:

- запрет на размещение временных построек (киосков, ларьков, палаток и т. п) на территории сохраняемого природного ландшафта, исторической улично-дорожной сети, за исключением регламентного участка ОЗ-2, где допустимо размещение некапитальных строений, высотой до 3 м, площадью до 10 кв. м в стилизованных архитектурных формах.

7. На территориях, которые расположены за границами территории исторического поселения и в границах которых находятся точки (сектора) основных видовых раскрытий композиционно-видовых связей (панорам), составляющих предмет охраны исторического поселения хозяйственная деятельность должна обеспечивать сохранение таких точек (секторов). Исходя из указанных целей, в границах регламентных участков, определённых Приказом Минкультуры РФ № 2221 от 14.12.2018 г.:

- при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, размещении некапитальных строений, сооружений, благоустройстве территории учитываются требования к градостроительным регламентам регламентных участков;

- ограничивается размещение объектов капитального строительства, некапитальных строений, сооружений, рекламных щитов и стендов в границах регламентных участков территорий, не подлежащих застройке.

8. Документация по планировке территории в историческом поселении разрабатывается с условием обеспечения сохранности его предмета охраны в отношении охраняемой улично-дорожной сети, бульжных покрытий, охраняемого соотношения между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), характера озеленения территорий общего пользования в соответствии с правилами подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального значения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В документации по планировке территории отображаются элементы предмета охраны исторического поселения:

- исторические ценные градоформирующие объекты;
- утраченные ценные объекты;
- исторические линии застройки.

При определении красных линий, отступов от них (линий регулирования застройки) документация по планировке территории уточняет (с приведением соответствующего обоснования) расположение охраняемых исторических линий застройки на основе места расположения зданий, сооружений исторической застройки, возведённых до сер. XX века.

Документация по планировке территории, подготовленная применительно к территории исторического поселения, подготавливается с учётом элементов планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, при этом:

- в границах исторической улично-дорожной сети и сохраняемого природного ландшафта могут образовываться только земельные участки общего пользования без размещения зданий, строений, сооружений, за исключением линейных объектов. При необходимости допустимо размещение улично-дорожной сети на территории сохраняемого природного ландшафта;

- проект межевания территории определяет путь реализации сохранения исторической улично-дорожной сети путем изъятия земельного участка иного назначения для муниципальных нужд или установления публичного сервитута на земельных участках иного назначения в границах исторической улично-дорожной сети;

- покрытие исторической улично-дорожной сети - бульжное мощение;

- в границах исторического поселения на территории улично-дорожной сети размещение парковок производится исключительно на основании проекта планировки территории улично-дорожной сети;

- проект планировки улично-дорожной сети, смежной с территориями, где существует или разрешена усадебная застройка (жилые дома, в параметрах объектов индивидуального жилищного строительства) определяет допустимость устройства палисадников и их параметры, которые, как правило, при соблюдении расстояния от края проезжей части не менее 1,5 м устраиваются протяжённостью, не превышающей протяжённость главного фасада дома, глубиной не более 2,5 м. Ограждение палисадника выполняется в виде штaketника высотой не более 0,9 м. С целью поддержания характера регулярной планировки кварталов по улицам Льва Толстого, Свободы и Ярославской палисадники должны быть равной глубины с каждой стороны улицы. Аналогичные требования предъявляются к организации палисадников вдоль ул. Гора Левитана.

9. Перечисленные в Приложении № 4 диссонирующие объекты, находящиеся в распоряжении органов местного самоуправления, не могут быть предоставлены в собственность без устранения диссонанса. Допустимо предоставление в собственность



диссонирующих объектов при обязательстве заинтересованных лиц провести мероприятия, устраняющие диссонанс.

### **ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

#### **Статья 19. Изменение вида разрешенного использования земельного участка**

1. Положения настоящей статьи применяются, если градостроительный регламент установлен и действует, при этом земельный участок не находится в границах территории, в отношении которой принято решение о её комплексном развитии.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка в границах территории, в отношении которой принято решение о её комплексном развитии, производится на основании подготовленной в соответствии с таким решением документации по планировке территории.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков в иных случаях производится в соответствии с федеральным законодательством, актами органов государственной власти, органов местного самоуправления, частью 1 статьи 5 Правил.

2. Изменение вида разрешенного использования земельного участка на основании градостроительного регламента территориальной зоны осуществляется с учетом:

- соответствия вида разрешенного использования земельного участка, его размеров и предельных параметров градостроительному регламенту, категории земель; ограничениям использования, установленных зонами с особыми условиями использования территории;

- соответствия техническим регламентам и иным обязательным нормам;

- документации по планировке территории.

3. Изменение основного или условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка происходит путем внесения изменений в сведения о земельном участке в Едином государственном реестре недвижимости органом кадастрового учета в порядке, установленном федеральным законодательством, по заявлению правообладателя.

Правом изменения вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом не обладают:

- арендаторы земельного участка, если такое право или разрешение им не предоставлено собственником;

- арендаторы земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который предоставлен в результате торгов или если такое изменение приводит к необходимости предоставления участка по другой процедуре.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков выбираются правообладателями самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

5. Изменение на условно разрешенный вид использования земельного участка не допускается без предварительного получения правообладателем разрешения на условно разрешенный вид использования в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса РФ и настоящими Правилами.

Заинтересованные в получении такого разрешения лица направляют заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Администрацию Плёсского городского поселения, в котором:

- указывается испрашиваемый вид (виды) разрешенного использования земельного участка, намерение строительства, реконструкции объектов капитального строительства в связи с испрашиваемым видом;

- выражается согласие заинтересованных лиц нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний или общественных обсуждений.

К заявлению прикладываются документы согласия на изменение вида разрешенного использования правообладателей, в том числе решения собраний собственников, принятые в соответствии с действующим законодательством.

К заявлению могут быть приложены:

- документы подтверждающие права на объекты недвижимости;
- иные материалы, содержащие характеристику планируемого использования объектов недвижимости, соответствия такого использования техническим регламентам иным обязательным требованиям, включаемые в состав материалов публичных слушаний или общественных обсуждений.

Администрация Плёсского городского поселения подготавливает проект постановления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и направляет сообщения о проведении публичных слушаний или общественных обсуждений лицам, указанным в части 4 статьи 39 Градостроительного кодекса РФ.

В разрешении указываются условно разрешенные виды объектов капитального строительства (из перечисленных в заявлении и при их наличии в градостроительном регламенте) разрешение на которые получается одновременно с разрешением на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Частью 6 статьи 23 Правил установлены случаи получения разрешений на условно разрешенные виды использования при изменении градостроительного регламента Правил, утверждении, изменении документации по планировке территории.

6. В случае отказа от условно разрешенного вида использования земельного участка получение специальных разрешений, в том числе путем проведения публичных слушаний или общественных обсуждений не требуется.

7. Несоответствующий градостроительному регламенту вид использования не может быть заменен на иной, несоответствующий вид использования.

8. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса РФ, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

## **Статья 20. Изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства**

1. В случаях, предусмотренных законодательством, изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства происходит путем принятия решения об изменении вида разрешенного использования объекта капитального строительства органом местного самоуправления или органом государственной власти, в соответствии с их полномочиями. Орган, принявший такое решение, направляет сведения о нём в орган кадастрового учета в порядке межведомственного взаимодействия.

В иных случаях сведения о виде разрешенного использования объекта капитального строительства вносятся в уведомительном порядке в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ.

2. Изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства на основании градостроительного регламента территориальной зоны осуществляется с учетом:

- соответствия виду разрешенного использования земельного участка, его размеров и предельных параметров, категории земель; предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничениям использования, установленных зонами с особыми условиями использования территории;
- соответствия техническим регламентам и иным обязательным нормам;
- проектной документации объекта капитального строительства.

3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства правообладателями выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

4. Условно разрешенный вид использования объекта капитального строительства выбирается на основании разрешения, получаемого с применением публичных слушаний или общественных обсуждений, проводимых в порядке определенном статьёй 23 Правил, статьёй 39 Градостроительного кодекса РФ.

Порядок получения разрешения на условно разрешённые виды объектов капитального строительства подобен установленному в части 5 статьи 19 Правил.

## **ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### **Статья 21. О подготовке документации по планировке территории**

1. Необходимость подготовки, цели, состав, порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории определяются Градостроительным кодексом РФ, Законом Ивановской области от 14.07.2008 № 82-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Ивановской области», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящими Правилами.

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

2. Решение о разработке документации по планировке территории, о разработке изменений в документацию по планировке территории по инициативе органов местного

самоуправления Плёсского городского поселения, в том числе на основании предложений иных лиц (далее - инициаторов), принимается Администрацией Плёсского городского поселения.

3. В целях принятия решения о подготовке проекта планировки территории заинтересованное лицо направляет в Администрацию Плёсского городского поселения заявление с приложением проекта задания на разработку проекта планировки территории, а также проект задания на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, в случае, если необходимость выполнения инженерных изысканий предусмотрена постановлением Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 г. № 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20".

В случае отсутствия необходимости выполнения инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории заинтересованное лицо вместе с заявлением и проектом задания на разработку проекта планировки территории направляет пояснительную записку, содержащую обоснование отсутствия такой необходимости.

В случае принятия решения о подготовке проекта планировки территории по собственной инициативе Администрация Плёсского городского поселения издает акт, предусмотренный абзацем вторым части 6 настоящей статьи.

4. В заявлении указывается следующая информация:

а) вид документации по планировке территории, для подготовки которой требуется принятие решения;

б) вид и наименование объекта капитального строительства;

в) основные характеристики планируемого к размещению объекта капитального строительства;

г) источник финансирования работ по подготовке проекта планировки территории;

д) реквизиты акта, которым утверждены документы территориального планирования, предусматривающие размещение объекта капитального строительства, в случае, если отображение такого объекта в документах территориального планирования предусмотрено в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Проект задания на разработку проекта планировки территории содержит следующие сведения:

вид документации по планировке территории, для подготовки которой требуется принятие решения;

заинтересованное лицо;

источник финансирования работ по подготовке проекта планировки территории;

состав проекта планировки территории;

вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства и его основные характеристики.

В случае если проект планировки территории подготавливается в целях размещения объекта капитального строительства, отображение которого в документах территориального планирования предусмотрено в соответствии с законодательством Российской Федерации, наименование такого объекта капитального строительства указывается в соответствии с документами территориального планирования.

6. Администрация Плёсского городского поселения в течение 15 рабочих дней со дня получения заявления, проекта задания на разработку проекта планировки территории, а также проекта задания на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории (пояснительной записки, содержащей обоснование отсутствия необходимости выполнения инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории), осуществляет проверку их соответствия положениям, предусмотренным частями 3-5 настоящей статьи, и по результатам проверки принимает решение о подготовке проекта планировки территории либо отказывает в принятии такого решения с указанием причин отказа, о чем письменно уведомляет заинтересованное лицо.

Постановление о подготовке проекта планировки территории представляет собой распорядительный акт, утверждающий задание на разработку проекта планировки территории. Задание на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утверждается Администрацией Плёсского городского поселения одновременно с принятием решения о подготовке проекта планировки территории.

7. Администрация Плёсского городского поселения принимает решение об отказе в подготовке проекта планировки территории в следующих случаях:

а) отсутствуют документы, необходимые для принятия решения о подготовке проекта планировки территории, предусмотренные частью 3 настоящей статьи;

б) полномочия по принятию решения о подготовке проекта планировки территории не отнесены к компетенции органов местного самоуправления поселения, или такое решение принимается самостоятельно лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

в) заявление и (или) проект задания, представленные заинтересованным лицом, не соответствуют положениям, предусмотренным частями 4, 5 настоящей статьи;

г) у органов местного самоуправления поселения отсутствуют средства, предусмотренные на подготовку проекта планировки территории, при этом заинтересованным лицом в заявлении и проекте задания не указана информация о разработке проекта планировки территории за счет собственных средств;

д) в документах территориального планирования отсутствуют сведения о размещении объекта капитального строительства, при этом его отображение в документах территориального планирования предусмотрено в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Постановление о подготовке проекта планировки территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации, в течение 3 дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

9. Со дня опубликования решения о подготовке проекта планировки территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию Плёсского городского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки проекта планировки территории и его содержании.

10. В случае если согласование проекта планировки территории является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, проект планировки территории после завершения его разработки направляется Администрацией Плёсского городского поселения (если решение о подготовке проекта планировки территории принято органом местного самоуправления поселения по собственной инициативе), заинтересованным лицом или лицом, указанным в части 1.1

статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в электронном виде на согласование с учетом соблюдения требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне:

а) в органы государственной власти, осуществляющие предоставление лесных участков в границах земель лесного фонда, если проект планировки территории разработан применительно к землям лесного фонда, а в случае необходимости перевода земельных участков, на которых планируется размещение линейных объектов, из состава земель лесного фонда в земли иных категорий, в том числе после ввода таких объектов в эксплуатацию, - в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в области лесных отношений, а также по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в области лесных отношений;

б) в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, если для размещения объекта капитального строительства допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

в) в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, в ведении которого находится особо охраняемая природная территория, если проект планировки территории подготовлен применительно к особо охраняемой природной территории;

г) владельцу автомобильной дороги, если проект планировки территории предусматривает размещение объекта капитального строительства в границах придорожной полосы автомобильной дороги;

д) в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный на утверждение проекта планировки территории существующих линейного объекта или линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с планируемыми строительством, реконструкцией линейного объекта федерального значения, линейного объекта регионального значения, линейного объекта местного значения, если такая реконструкция может осуществляться на основании указанного проекта планировки территории (за исключением случаев, если для такой реконструкции существующих линейного объекта или линейных объектов не требуется разработка проекта планировки территории).

11. Предметом согласования проекта планировки территории с органами государственной власти или органами местного самоуправления, указанными в подпункте "а" и "в" части 10 настоящей статьи, являются допустимость размещения объектов капитального строительства в соответствии с требованиями лесного законодательства, законодательства об особо охраняемых природных территориях в границах земель лесного фонда, особо охраняемых природных территорий, а также соответствие планируемого размещения объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, лесохозяйственному регламенту, положению об особо охраняемой природной территории, утвержденным применительно к территории, в границах которой планируется размещение таких объектов, либо возможность размещения объектов капитального строительства при условии перевода земельных участков из состава земель лесного фонда, земель особо охраняемых территорий и объектов в земли иных категорий, если такой перевод допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации. Указанные органы государственной власти или органы местного самоуправления отказывают в согласовании проекта планировки территории по следующим основаниям:

а) размещение объекта капитального строительства, предусмотренного проектом планировки территории, не допускается в соответствии с требованиями лесного законодательства, законодательства об особо охраняемых природных территориях в границах земель лесного фонда, особо охраняемых природных территорий;

б) размещение объекта капитального строительства (за исключением линейных объектов), предусмотренного проектом планировки, не соответствует лесохозяйственному регламенту, положению об особо охраняемой природной территории, утвержденным применительно к территории, в границах которой планируется размещение такого объекта;

в) размещение объекта капитального строительства, предусмотренного проектом планировки территории, возможно при условии перевода земельных участков из состава земель лесного фонда, земель особо охраняемых территорий и объектов в земли иных категорий, но такой перевод не допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации;

12. Предметом согласования проекта планировки территории с органом государственной власти или органом местного самоуправления, указанными в подпункте "б" " части 10 настоящей статьи, являются предусмотренные проектом планировки территории границы зон планируемого размещения объектов местного значения. Указанные органы отказывают в согласовании проекта планировки территории по следующим основаниям:

а) проектом планировки территории предусматривается строительство или реконструкция объекта капитального строительства, для размещения которого предусмотрено изъятие земельных участков, предоставленных федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление особо охраняемыми природными территориями федерального значения, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами;

б) имеются иные варианты размещения объекта капитального строительства, позволяющие осуществить его строительство или реконструкцию без изъятия земельных участков либо с меньшими затратами на такое изъятие;

в) для размещения объекта капитального строительства, предусмотренного проектом планировки территории, не допускается изъятие земельных участков.

13. Предметом согласования проекта планировки территории, указанного в подпункте "г" части 10 настоящей статьи, с владельцем автомобильной дороги являются обеспечение неухудшения видимости на автомобильной дороге и других условий безопасности дорожного движения и сохранение возможности проведения работ по содержанию, ремонту автомобильной дороги и входящих в ее состав дорожных сооружений, а также по реконструкции автомобильной дороги в случае, если такая реконструкция предусмотрена утвержденными документами территориального планирования, проектом планировки территории. Владельцы автомобильной дороги отказывают в согласовании проекта планировки территории по следующим основаниям:

а) строительство, реконструкция объекта капитального строительства, предусмотренного проектом планировки территории, приведут к ухудшению видимости на автомобильной дороге и других условий безопасности дорожного движения;

б) строительство, реконструкция объекта капитального строительства, предусмотренного проектом планировки территории, приведут к невозможности проведения работ по содержанию, ремонту автомобильной дороги и входящих в ее состав дорожных сооружений;

в) строительство, реконструкция объекта капитального строительства, предусмотренного проектом планировки территории, приведут к невозможности

проведения работ по реконструкции автомобильной дороги в случае, если такая реконструкция предусмотрена утвержденными документами территориального планирования, документацией по планировке территории.

14. Предметом согласования проекта планировки территории с органами, указанными в подпункте "д" части 10 настоящей статьи, являются предусмотренные этим проектом границы зон планируемого размещения существующих линейного объекта или линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с планируемым строительством, реконструкцией линейного объекта федерального значения, линейного объекта регионального значения, линейного объекта местного значения. Указанные органы государственной власти или органы местного самоуправления отказывают в согласовании проекта планировки территории в случае несоответствия границ зон планируемого размещения линейного объекта или линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с планируемым строительством, реконструкцией линейного объекта федерального значения, линейного объекта регионального значения, линейного объекта местного значения, требованиям к установлению таких зон.

15. Органы, владельцы автомобильных дорог, указанные в части 10 настоящей статьи, обеспечивают рассмотрение представленного на согласование проекта планировки территории в течение 30 календарных дней со дня его получения.

О результатах согласования органы, владельцы автомобильных дорог, указанные в части 10 настоящей статьи, письменно уведомляют Администрацию Плёсского городского поселения (если решение о подготовке проекта планировки территории принято органом местного самоуправления поселения по собственной инициативе), заинтересованное лицо или лицо, указанное в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

16. В случае отказа одного или нескольких органов, владельцев автомобильных дорог, указанных в части 10 настоящей статьи, в согласовании проекта планировки территории Администрация Плёсского городского поселения (если решение о подготовке проекта планировки территории принято органом местного самоуправления поселения), заинтересованное лицо или лицо, указанное в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дорабатывает проект планировки территории в соответствии с замечаниями, изложенными в таком отказе, и повторно направляет его на согласование в соответствующие органы, владельцам автомобильных дорог, которые представили такой отказ, а также в иные органы, владельцам автомобильных дорог, которые указаны в части 10 настоящей статьи, в случае если доработка проекта планировки территории затрагивает предмет согласования с такими органами, владельцами автомобильных дорог. Органы, владельцы автомобильных дорог, указанные в части 10 настоящей статьи, рассматривают представленный на повторное согласование проект планировки территории в течение 30 дней со дня его получения.

Отказ в согласовании проекта планировки территории должен содержать мотивированные замечания к проекту планировки территории.

17. Согласованный проект планировки территории с приложением документов, подтверждающих его согласование, направляется заинтересованным лицом или лицом, указанным в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в Администрацию Плёсского городского поселения для его проверки.

Проект планировки территории, согласование которого в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется, направляется заинтересованным лицом или лицом, указанным в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в Администрацию Плёсского городского поселения для его проверки после разработки.



Проект планировки территории направляется в Администрацию Плёского городского поселения на бумажном носителе в прошитом виде в 2 экземплярах, а также на электронном носителе в 2 экземплярах в формате, позволяющем осуществить его размещение в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

18. Администрация Плёского городского поселения осуществляет проверку соответствия проекта планировки территории требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и направляет проект Главе Плёского городского поселения в течение 20 дней со дня получения проекта планировки территории.

19. В случаях предусмотренных частью 5.1 статьи 46 Градостроительного кодекса РФ по получению проекта Глава Плёского городского поселения с учетом заключения о соответствии проекта части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, согласований уполномоченных органов принимает решение об утверждении документации по планировке территории, решение о внесении изменений в документацию по планировке территории или решение об отклонении и направлении документации по планировке территории на доработку. В иных случаях Глава Плёского городского поселения принимает решение об организации публичных слушаний или общественных обсуждений в соответствии со статьей 23 Правил.

20. Не позднее 20 дней после опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний Глава Плёского городского поселения принимает решение об утверждении документации по планировке территории, решение о внесении изменений в документацию по планировке территории или об отклонении и направлении документации по планировке территории на доработку.

21. Доработанный проект планировки территории подлежит повторному согласованию с органами, владельцами автомобильных дорог, указанными в части 10 настоящей статьи, в части внесенных с учетом замечаний изменений, если доработка затрагивает предмет согласования. Органы, владельцы автомобильных дорог, указанные части 10 настоящей статьи, рассматривают представленный на повторное согласование проект планировки территории в течение 30 календарных дней со дня его получения.

22. Проект планировки территории после его доработки подлежит направлению в Администрацию Плёского городского поселения на проверку соответствия проекта части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ.

23. При отклонении документации на доработку по согласованию с инициаторами, обеспечивающими доработку, указывается срок такой доработки. В случае истечения такого срока решение о разработке документации по планировке территории теряет силу.

24. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, подлежит размещению в государственных информационных системах и на официальном сайте Плёского городского поселения.

25. Глава Плёского городского поселения в течение 7 рабочих дней со дня утверждения проекта планировки территории уведомляет в письменной форме инициатора или лицо, указанное в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и направляет ему один экземпляр проекта планировки территории на бумажном носителе с отметкой уполномоченного органа об утверждении такого проекта на месте прошивки и копию соответствующего распорядительного акта.

Утвержденный проект планировки территории в течение 5 рабочих дней со дня утверждения направляется в орган местного самоуправления, уполномоченный на размещение сведений, документов, материалов в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

26. Результат подготовки документации по планировке территории, поступивший в Администрацию Плесского городского в том числе разработанный на средства инициаторов и отклонённый, может быть использован органами местного самоуправления в любых целях, включая самостоятельную доработку.

27. В границах исторического поселения г. Плес документация по планировке территории разрабатывается с учетом части 8 статьи 18 Правил.

28. Всегда разрешены виды использования земельных участков, образуемых документацией по планировке территорий общего пользования:

- «Отдых (рекреация)» (5.0) в части обустройства мест для занятия спортом, физической культурой (только плоскостные спортивные сооружения без трибун), пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них;

- «Водные объекты» (11.0);

- «Общее пользование водными объектами» (11.1);

- «Специальное пользование водными объектами» (11.2);

- «Гидротехнические сооружения» (11.3);

- «Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0);

- «Улично-дорожная сеть» (12.0.1);

- «Благоустройство территории» (12.0.2).

## **Статья 22. Территории общего пользования, земельные участки общего пользования**

1. Использование земель в границах территорий общего пользования определяется:

- положениями о территориальном планировании документов территориального планирования, функциональным зонированием генерального плана поселения;

- границами и видом элемента планировочной структуры, положениями о характеристиках планируемого развития территории, образуемыми земельными участками общего пользования в документации по планировке территории;

- местными нормативами градостроительного проектирования;

- ограничениями хозяйственной деятельности, обеспечивающими сохранность предмета охраны в историческом поселении, в зонах с особыми условиями использования территории, территориях объектов культурного наследия, в особо охраняемых природных территориях;

- лесохозяйственным регламентом городских лесов;

- иными нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления Плесского городского поселения, регулирующих хозяйственную деятельность в границах территорий общего пользования.

2. В границах территорий общего пользования, за исключением закрепления прав, возникших до определения границ такой территории общего пользования, или иных случаев, предусмотренных федеральными законами, могут образовываться только земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, в том числе объектами капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами.

3. Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Красные линии между смежными территориями общего пользования не устанавливаются.

Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной при необходимости установления, изменения или отмены красных линий, которая наступает в случаях:

- строительства в пределах красных линий объектов капитального строительства, не связанных с функционированием территорий общего пользования;

- строительства автомобильных дорог улично-дорожной сети, размещения иных территорий общего пользования;

- размещения объекта капитального строительства в отсутствие документации по планировке территории в функциональной зоне транспортной инфраструктуры улично-дорожной сети или в пределах габаритов красных линий, указанных для линейного объекта улично-дорожной сети в соответствии с генеральным планом поселения и его трассировкой.

4. Земельные участки, их части, находящиеся в частной собственности в пределах красных линий на основании документации по планировке территории могут резервироваться с целью их последующего изъятия для муниципальных нужд. На части земельного участка в границах красных линий может быть установлен публичный сервитут.

5. Линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые проектом межевания территории и определяющие отступ застройки от красных линий или иных границ.

При подготовке проектов межевания территории территорий общего пользования могут устанавливаться линии регулирования застройки на смежные элементы планировочной структуры, определяющие отступы от красных линий территорий общего пользования.

6. Размеры и параметры использования земельных участков (территорий) общего пользования (виды с кодами 12.0, 12.0.1, 12.0.2) определяются документацией по планировке территории на основе нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов и иных норм.

## **ГЛАВА 5. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 23. Проведение общественных обсуждений публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Порядок организации проведения общественных обсуждений, публичных слушаний устанавливается Градостроительным кодексом РФ, Уставом Плесского городского поселения, Положением о порядке организации и проведения обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Плесского городского поселения.

2. В случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, Главой Плесского городского поселения на общественное обсуждение или публичные слушания выносятся:

- проект внесения изменений в правила землепользования и застройки;

- проект Правил благоустройства территорий Плесского городского поселения, проект внесения изменений в Правила благоустройства территорий Плесского городского поселения;

- проекты планировки территории, проекты межевания территории, проекты внесения в них изменений;

- проекты решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;

- проекты решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Проекты документов размещаются для экспозиции не позднее дня начала публичных слушаний или общественных обсуждений, указанного в решении о проведении публичных слушаний.

3. Организатором публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки является Администрация Плесского городского поселения, которая осуществляет этапы, предусмотренные статьёй 5.1 Градостроительного кодекса РФ, в том числе оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, оформление протокола общественных обсуждений или публичных слушаний и подготавливает заключение о результатах.

Для проведения общественных обсуждений могут использоваться государственные или муниципальные информационные системы, обеспечивающие проведение общественных обсуждений с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", региональный портал государственных и муниципальных услуг (при наличии такой возможности).

Публичные слушания или общественные обсуждения по вопросам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут проводиться за счет заинтересованных лиц.

4. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний являются лица, перечисленные в части 2 и части 3 статьи 5.1 Градостроительного кодекса РФ.

5. Результаты общественных обсуждений или публичных слушаний носят рекомендательный характер.

6. Вопрос разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка может быть рассмотрен в ходе общественных обсуждений или публичных слушаний, проводимых с целью:

- внесения изменения в Правила, дополняющим градостроительный регламент этим условно разрешенным видом использования;

- утверждения документации по планировке территории, включающей образование земельных участков и объектов капитального строительства условно разрешенных видов использования.

Получение разрешения на условно разрешенные виды по результату внесения изменений или утверждения документации должно быть определено в явной форме с упоминанием статьи 39 Градостроительного кодекса РФ и соблюдением установленного ею порядка.

7. Вопрос разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть

рассмотрен в ходе общественных обсуждений или публичных слушаний, проводимых с целью утверждения документации по планировке территории.

При этом получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результату внесения изменений или утверждения перечисленных выше документов, должно быть определено в явной форме с упоминанием статьи 40 Градостроительного кодекса РФ и соблюдением установленного ею порядка.

8. В случае, если для реализации решений о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в генеральный план поселения, Глава Плесского городского поселения на основе заключения Комиссии вправе принять решение об одновременном проведении публичных слушаний и (или) общественных обсуждений по проекту внесения изменений в генеральный план поселения и проекту документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию.

## **ГЛАВА 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

### **Статья 24. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Основания и порядок внесения изменений в Правила определены Градостроительным кодексом РФ.

2. Предложения по внесению изменений в Правила заинтересованные лица направляют в Администрацию Плесского городского поселения. В 25-тидневный срок комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения по предложению, содержащее мотивированную рекомендацию его отклонения или принятия, и направляет заключение главе администрации Плесского городского поселения. По согласованию с заинтересованным лицом Комиссия может уточнить предложение.

3. В 25-тидневный срок после подготовки Комиссией заключения главой администрации Плесского городского поселения принимается Постановление Администрации Плесского городского поселения о подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки или заявителю направляется мотивированное отклонение предложения.

Глава администрации Плесского городского поселения может внести изменения в постановление о внесении изменения в правила землепользования и застройки и дополнить перечень предложений, если подготовка проекта не завершена и он не поступил на проверку в Администрацию Плесского городского поселения.

Постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Плесского городского поселения в сети «Интернет», за исключением случаев:

- приведения Правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории;

- получения от уполномоченного федерального органа исполнительной власти, уполномоченного органа исполнительной власти Ивановской области, уполномоченного органа местного самоуправления Приволжского муниципального района требования о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения объектов федерального, регионального и местного значения соответственно;

- несоответствия сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на

карте градостроительного зонирования, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости описаниям местоположения границ указанных зон, территорий;

- несоответствия 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;

- установления, изменения, прекращения существования зоны с особыми условиями использования территории, установления, изменения границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

- принятия решения о комплексном развитии территории;

- однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

4. В случае, если Главой Плёского городского поселения не определён состав комиссии по подготовке правил землепользования и застройки, постановлением о подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки определяется состав комиссии.

5. В постановлении о подготовке проекта внесения изменений в Правила указываются:

- территории (городское поселение, отдельные населенные пункты, отдельные территориальные зоны), применительно к которым предусматривается подготовка проекта;

- состав и порядок деятельности Комиссии, если отсутствует Положение о Комиссии и (или) акт, определяющий её состав;

- порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта, в том числе порядок взаимодействия структурных подразделений Администрации Плёского городского поселения;

- порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил, проекта внесения в них изменений.

В постановлении о подготовке проекта внесения изменений в Правила могут быть установлены иные положения, касающиеся организации работ.

6. По результату разработки Комиссия направляет проект изменений в Правила в уполномоченный орган Администрации Плёского городского поселения, который в срок не позднее 14-ти рабочих дней проверяет его на соответствие:

- требованиям технических регламентов;

- генеральному плану поселения, схемам территориального планирования Приволжского муниципального района, Ивановской области и Российской Федерации;

- сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

- части 7 статьи 33 Градостроительного кодекса, подтверждая отсутствие изменений, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры выявленной в порядке статьи 55.32 Градостроительного кодекса РФ самовольной постройки;

- расчетным показателям, установленным нормативами градостроительного проектирования.

Уполномоченный орган Администрации направляет проверенный проект в Комиссию на доработку или передает его Главе Плёсского городского поселения.

7. Не позднее 10 дней после получения проекта от Комиссии Глава Плёсского городского поселения принимает постановление о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила, сроком от 1 до 3-х месяцев.

8. По результату публичных слушаний или общественных обсуждений Комиссия обеспечивает внесение изменений в проект и направляет проект, протоколы общественных обсуждений или публичных слушаний, заключение по результату публичных слушаний или общественных обсуждений Главе Плёсского городского поселения, который в 10-дневный срок мотивированно отклоняет проект или направляет поступившие из Комиссии документы в Совет Плёсского городского поселения.

9. В случае, если изменения влияют, в том числе косвенно, на градостроительные регламенты и границы территориальных зон, подзон в границах исторического поселения федерального значения г. Плес, территорий, в отношении которых установлены требования к градостроительным регламентам, обеспечивающие сохранение точек (секторов) основных видовых раскрытий композиционно-видовых связей (панорам), составляющих предмет охраны исторического поселения проект изменений в Правила подлежит согласованию с Министерством Культуры РФ.

10. Совет Плёсского городского поселения утверждает проект внесения изменений в Правила или направляет его на доработку Главе Плёсского городского поселения.

Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки подлежит рассмотрению на заседании Совета не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

11. Решение Совета Плёсского городского поселения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте Плесского городского поселения в сети Интернет.

Администрация Плесского городского поселения обеспечивает размещение утвержденных правил землепользования и застройки в федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

12. Подготовку изменений в Правила по требованию органов государственной власти, органов местного самоуправления обеспечивает глава администрации Плёсского городского поселения.

13. Предписание об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения может быть обжаловано Главой Плёсского городского поселения в суд.

14. В своем заключении на предложение Комиссия может заранее определить отсутствие в необходимости в корректировке проекта внесения изменений в Правила по результатам публичных слушаний или общественных обсуждений, когда принимаемое решение может состоять только в полном одобрении или полном отклонении

предложения. В случае получения проекта внесения изменений в Правила, содержащие только полностью одобряемые или отклоняемые предложения, Глава Плёсского городского поселения направляет проект на согласование с Министерством Культуры РФ (при необходимости такого согласования), одновременно с принятием решения о проведении публичных слушаний или общественных обсуждений.

Согласование Министерства Культуры РФ включается в пакет документов, передаваемых Главой Плёсского городского поселения в Совет Плёсского городского поселения.

15. В случае отклонения проекта Правил Главой Плёсского городского поселения без указания даты повторного предоставления доработанного проекта, а также в случае непредставления такого проекта в указанный срок, постановление о внесении изменений в Правила, которое являлось основанием для разработки проекта, теряет силу.

Не позднее даты повторного предоставления проекта внесения изменений в Правила Глава Плёсского городского поселения по ходатайству Комиссии вправе принять решение о продлении срока, изменив дату повторного предоставления доработанного проекта.

## **ГЛАВА 7. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 25. Использование территорий земельных участков, прилегающих к их границам**

1. Хозяйственная деятельность у границ земельных участков ведется с учетом интересов правообладателей смежных земельных участков.

2. Конструкции строящихся, реконструируемых зданий, строений и сооружений, за исключением зданий, строений, сооружений, объемно-планировочное решение кровель которых отнесены к предмету охраны объекта культурного наследия или к историческим ценным градоформирующим объектам, ценным элементам застройки и благоустройства достопримечательного места, восстанавливаемым в их исторических параметрах, не должны увеличивать объем стока атмосферных осадков на смежные земельные участки.

3. Использование для стока атмосферных осадков смежного земельного участка возможно, если его правообладатели предоставили соответствующее согласие. Согласие оформляется в форме частного сервитута или сервитута в соответствии со статьями 39.23 - 39.27 Земельного кодекса РФ в случае необходимости устройства линейного объекта для водоотвода на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

На территории общего пользования может производиться организованный сброс атмосферных осадков с кровель зданий, строений, сооружений в соответствии с проектной документацией, предусматривающей инженерную подготовку территорий общего пользования. Здания, строения, сооружения размещение, изменение которых не требует разработки проектной документации согласовывают организацию водоотвода с Администрацией Плесского городского поселения в процессе согласования архитектурно-градостроительного облика объекта. Администрация Плесского городского поселения согласовывает возможность сброса атмосферных осадков и определяет необходимость проведения работ по благоустройству, их состав и выдает разрешение на проведение работ в порядке, установленном Правилами благоустройства Плесского городского поселения, иными нормативными правовыми актами Плёсского городского поселения.

4. В градостроительном регламенте могут быть указаны виды объектов капитального строительства, которые по взаимному согласию правообладателей смежных земельных участков могут быть заблокированы. При этом получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции



объектов капитального строительства не требуется, если соблюден минимальный отступ от других земельных участков.

Протяженность возможной блокировки равна на каждом участке. Примыкание происходит по прямому углу к границе земельного участка. По границе участка возводится глухая стена без проемов. Конструкция каждого блока должна позволять его независимый демонтаж. Демонтаж, снос объекта на одном земельном участке не приводит к необходимости демонтажа, сноса объекта на другом земельном участке, но оставшийся объект может быть только отремонтирован, без восстановления в случае сноса или утраты по иным причинам.

5. Отступы элементов благоустройства, озеленения от границ земельного участка (колодцев, выгребных и компостных ям, деревьев, и т. п.), параметры ограждений в поселении устанавливаются Правилами благоустройства Плёсского городского поселения.

Если Правилами благоустройства Плёсского городского поселения не установлено иное, колодцы, отстойники, выгребные ямы, устройства для компостирования растительных отходов размещаются с отступом от границ земельного участка не менее 5 м, от красных линий - не менее 3 м.