

Российская Федерация
Закрытое административно-территориальное образование Озерный
Тверской области

**Правила землепользования и застройки закрытого административно-
территориального образования Озерный**
Тверской области
(нормативно-правовой документ)

ЗАТО Озерный

2009 год.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки ЗАТО Озерный Тверской области.

Глава 1.	Общие положения	
Статья 1.	Основные понятия, используемые в Правилах	5
Статья 2.	Основания введения, назначение и состав Правил	7
Статья 3.	Градостроительные регламенты и их применение	8
Статья 4.	Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	11
Глава 2.	Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил	
Статья 5.	Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	11
Статья 6.	Использование земельных участков и объектов капитального строительства не соответствующих градостроительному регламенту	12
Глава 3.	Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки	
Статья 7.	Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях	12
Статья 8.	Комиссия по землепользованию и застройке ЗАТО Озерный Тверской области	13
Статья 9.	Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил.	15
Глава 4.	Порядок градостроительной подготовки и предоставления земельных участков на территории ЗАТО Озерный Тверской области.	

Статья 10.	Общие положения о градостроительной подготовке и предоставлении земельных участков для строительства.	16
Статья 11.	Порядок градостроительной подготовки и предоставления находящихся в государственной или муниципальной собственности свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей – физических и юридических лиц (за исключением индивидуального жилищного строительства).	19
Статья 12.	Порядок градостроительной подготовки и предоставления земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации ЗАТО Озерный.	24
Статья 13.	Порядок предоставления свободных от прав третьих лиц земельных участков при наличии документации по планировке территории.	28
Статья 14.	Порядок градостроительной подготовки и предоставления земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости	29
Статья 15.	Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки.	30
Статья 16.	Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства.	33
Статья 17.	Порядок предоставления свободных земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе заявителей – физических и юридических лиц.	33
Статья 18.	Порядок градостроительной подготовки и предоставления свободных от прав третьих лиц земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе администрации.	35
Статья 19.	Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов.	36
Статья 20.	Порядок устройства ограждений земельных участков.	38

Глава 5.	Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.	
Статья 21.	Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.	39
Статья 22.	Порядок предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.	40
Статья 23.	Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного использования, реконструкции объектов капитального строительства.	41
Глава 6.	Положение о подготовке документации по планировке территорий органами местного самоуправления ЗАТО Озерный Тверской области.	
Статья 24.	Общие положения о планировке территории.	42
Статья 25.	Подготовка проектов планировки территории.	44
Статья 26.	Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов с включением в их состав градостроительных планов.	45
Статья 27.	Подготовка градостроительных планов земельных участков.	46
Глава 7.	Положение об установлении порядка организации и проведения публичных слушаний на территории ЗАТО Озерный по вопросам установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации.	
Статья 28.	Общие положения.	47
Статья 29.	Публичные слушания по проекту генерального плана ЗАТО Озерный и внесению изменений в генеральный план.	48
Статья 30.	Проведение публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки, в том числе по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки.	49
Статья 31.	Проведение публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории.	51

Статья 32.	Проведение публичных слушаний по вопросам о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.	51
Статья 33.	Проведение публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.	52
Статья 34.	Проведение публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	53
Статья 35.	Заключительные положения	54
<hr/>		
Глава 8.	Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки.	
Статья 36.	Действие Правил по отношению к генеральному плану ЗАТО Озерный	54
Статья 37.	Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения.	55
Статья 38.	Основание и право инициативы внесения изменений в Правила.	55
Статья 39.	Внесение изменений в Правила.	56
Статья 40.	Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости.	57
Статья 41.	Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков.	59
Статья 42.	Ответственность за нарушение правил.	59
<hr/>		
Глава 9.	Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов.	
Статья 43.	Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков для муниципальных нужд.	59
Статья 44.	Установление публичных сервитутов.	60

Глава 10.	Строительные изменения недвижимости.	
Статья 45.	Право на строительное изменение недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.	61
Статья 46.	Подготовка проектной документации. Выдача разрешений на строительство.	61
Статья 47.	Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию.	64
Часть II. Карта градостроительного зонирования территории ЗАТО Озерный. Градостроительные регламенты.		
Глава 11.	Положение о порядке градостроительного зонирования территории ЗАТО Озерный и применении градостроительных регламентов.	
Статья 48.	Территориальные зоны.	67
Статья 49.	Состав градостроительных регламентов.	68
Статья 50.	Порядок применения градостроительных регламентов.	69
Статья 51.	Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.	70
Статья 52.	Порядок ведения карты градостроительного зонирования ЗАТО Озерный.	71
Глава 12.	Градостроительные регламенты.	
Статья 53.	Градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами.	72
Статья 54.	Градостроительный регламент зоны развития жилой застройки (Ж-2).	74
Статья 55.	Градостроительный регламент зоны делового, общественного и коммерческого значения (О-1)	75

Статья 56.	Градостроительный регламент зоны учреждений здравоохранения (О-2).	77
Статья 58.	Градостроительный регламент зоны размещения объектов среднего и дошкольного образования (О-3).	

ВВЕДЕНИЕ.

Правила землепользования и застройки закрытого административно-территориального образования Озерный Тверской области (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Уставом ЗАТО Озерный, а также с учетом положений правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории ЗАТО Озерный, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно исторической среды, иными обязательными требованиями.

Правила обязательны для органа местного самоуправления, физических и юридических лиц, осуществляющих градостроительную деятельность на территории ЗАТО Озерный Тверской области.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЗАТО ОЗЕРНЫЙ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

градостроительный регламент - установленные 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, а также ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства;

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

градостроительное зонирование - зонирование территории ЗАТО Озерный в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технологические решения для обеспечения строительства, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

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

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, скверы, бульвары);

межевание - комплекс проектно-планировочных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению (в проектах межевания и на местности) границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости;

разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченным органам местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие

градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – санкционированное, в порядке установленном настоящими Правилами, отступление от градостроительного регламента для конкретного земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки;

недвижимость – земельные участки и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый как основание для принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, резервирования земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, подготовки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

коэффициент использования земельного участка - отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка.

процент застройки участка - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, определяющий, какая часть площади земельного участка может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование ЗАТО Озерный;

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным

правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов Государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельного участка;

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

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

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

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

застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

заказчик - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Правила землепользования и застройки ЗАТО Озерный Тверской области в соответствии с законодательством Российской Федерации (Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ), вводят в ЗАТО Озерный систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах закрытого административно-территориального образования Озерный на зоны с установленным для каждой из них градостроительным регламентом по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- создание условий для устойчивого развития территории ЗАТО Озерный, сохранение окружающей среды;

- создание условий для планировки территории ЗАТО Озерный, реализация планов и программ развития территории;

- 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;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участие в принятии решений по вопросам развития территории ЗАТО Озерный посредством проведения публичных слушаний.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
- иными нормативными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для органа местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории ЗАТО Озерный, а также судебных органов – как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки в части вопросов, отнесенных к ведению Правил.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с Генеральным планом развития ЗАТО Озерный, документацией по планировке территории на основании установленных настоящими правилами градостроительных регламентов, действие которых распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на:

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

-земельные участки занятые линейными объектами – линиями электропередачи, линиями связи (в том числе линейно кабельными сооружениями), трубопроводами, автомобильными дорогами, железнодорожными линиями и другими подобными сооружениями, использование которых определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченным органам местного самоуправления в соответствии с федеральными законами;

-земельные участки в границах территорий общего пользования;

-земельные участки в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях.

2. На карте градостроительного зонирования территории ЗАТО Озерный в части II настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны;

2) санитарно-защитные зоны.

3. Вся территория в границах закрытого административно-территориального образования Озерный разделена на территориальные зоны, показанные на карте градостроительного зонирования территории. К территориальным зонам прописаны градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Границы территориальных зон отвечают требованиям однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из территориальных зон, выделенных на карте территориального зонирования. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требований о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости. Границы территориальных зон устанавливаются по:

-линиям улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

-красным линиям;

-границам земельных участков;

-границам закрытого административно-территориального образования Озерный;

-естественным границам природных объектов;

-иным границам.

4. На карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности выделяются зоны, к которым приписаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяющие действия разрешаемые и/или запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья и наследия и устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам статей 53-58, применяются с учетом ограничений.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах границ ЗАТО Озерный, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции установленным статьями 53-58 настоящих Правил;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

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

- основные виды разрешенного использования недвижимости при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований);

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;

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

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статей 53-58 настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований. Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

8. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

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

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

- максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);
- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

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

9. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в ЗАТО Озерный, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических, юридических и должностных лиц. Администрация ЗАТО Озерный Тверской области обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации в ЗАТО Озерный;
- размещения Правил в сети «Интернет» на официальном сайте ЗАТО Озерный;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов;

Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил признаются действительными.
3. Земельные участки или объекты капитального строительства, не соответствуют установленному градостроительному регламенту в случае, если:
 - виды их использования не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
 - их размеры и параметры разрешенного строительства, реконструкции не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируется гражданским и земельным законодательством.

Статья 6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства не соответствующих градостроительному регламенту

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, указанные в пункте 3 статьи 5 настоящих Правил, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, а также для окружающей среды.

В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, а также для окружающей среды, в соответствии с федеральными РФ законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.
2. Реконструкция указанных в пункте 3 статьи 5 настоящих Правил объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования застройки

Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:
 - участвуют в торгах** (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых Комитетом по управлению имуществом ЗАТО Озерный по предоставлению прав аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
 - обращаются в администрацию ЗАТО Озерный с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости
 - владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные строительные изменения недвижимости;
 - владея на правах собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельных участков многоквартирных домов;
 - осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.
2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи и другие действия могут также регулироваться иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:
 - размещение объектов временного назначения (таких как палатки, киоски и др.) на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности и предоставляемых в краткосрочную аренду (посредством торгов – аукционов, конкурсов или иным установленным порядком);
 - переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой;
 - иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.
3. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются:

 - разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства);
 - объединение земельных участков в один земельный участок;
 - изменение общей границы земельных участков,

не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

 - 1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

- 2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;
- 3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет администрация ЗАТО Озерный и комиссия по землепользованию и застройке ЗАТО озерный Тверской области.

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

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке ЗАТО Озерный Тверской области

1. Комиссия по землепользованию и застройке ЗАТО Озерный Тверской области (далее – Комиссия) формируется в целях контроля землепользования и застройки ЗАТО Озерный Тверской области, а также для рассмотрения материалов государственной кадастровой оценки земель.

Комиссия в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством Тверской области и нормативными актами органов местного самоуправления ЗАТО Озерный Тверской области, настоящими Правилами.

Комиссия является постоянно действующим органом и подотчетна в своей деятельности Главе ЗАТО Озерный.

2. Функции и задачи Комиссии:

- рассматривает заявки на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих специальных согласований;
- рассматривает заявки на строительство и изменение видов недвижимости, требующих получения специального согласования;;
- проводит публичные слушания;
- подготавливает Главе ЗАТО Озерный заключение по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонение от правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений администрации ЗАТО Озерный, касающихся вопросов землепользования и застройки;
- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
- рассматривает и согласовывает материалы государственной кадастровой оценки земель;
- комиссия также решает вопросы о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и проведением в связи с этим публичных слушаний в соответствии со статьями 39 и 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Положением "Установление порядка организации и проведения публичных слушаний на территории ЗАТО Озерный по вопросам, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации».

-осуществляет иные функции в соответствии с настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Полномочия комиссии:

- запрашивать в установленном порядке и получать материалы, необходимые для реализации возложенных функций;
- рассматривать и анализировать предложения заинтересованных лиц по осуществлению землепользования и застройки ЗАТО Озерный Тверской области, кадастровой стоимости земельных участков;
- обеспечивать оповещение заинтересованных лиц (землепользователей, правообладателей зданий, строений, сооружений) о проведении публичных слушаний;
- готовить рекомендации в соответствии с поступившими предложениями о внесении изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонений, направлять указанные рекомендации Главе ЗАТО Озерный;
- готовить замечания по кадастровой стоимости земельных участков, направлять указанные замечания исполнителю работ.

4. Рекомендации Комиссии рассматриваются Главой ЗАТО Озерный, после чего они могут стать основанием для принятия соответствующих постановлений в соответствии с настоящими правилами и иными нормативными правовыми актами органа местного самоуправления.

5. Возглавляет Комиссию заместитель Главы ЗАТО Озерный по строительству и ЖКХ. Персональный состав прочих членов Комиссии утверждается Главой ЗАТО Озерный. В комиссию включаются должностные лица местного самоуправления, муниципальные служащие, представители заинтересованных организаций, общественности, эксперты (по согласованию), при этом не менее трети от членов Комиссии должны составлять представители общественности, не связанные трудовыми отношениями с администрацией ЗАТО Озерный.

6. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее половины ее состава. При равенстве голосов голос председательствующего на заседании Комиссии является решающим. Комиссия собирается на свои заседания по мере необходимости и руководствуется для проведения заседаний регламентом, принимаемом на первом заседании.

7. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный на это председателем Комиссии.

8. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

9. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

10. В случае, если председатель или член Комиссии имеет прямую финансовую заинтересованность или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой принимается решение, он обязан сообщить об этом в письменной форме секретарю комиссии в течении трех дней с момента подачи заявки и не имеет права принимать участие в обсуждении и голосовании по данному вопросу.

11. Публичные слушания, проводимые Комиссией могут назначаться на рабочие и выходные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся. В рабочие дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 18 часов по местному времени.

Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил

1. Регулирование землепользования и застройки на территории ЗАТО Озерный Тверской области осуществляется следующими органами:

- администрацией ЗАТО Озерный Тверской области;
- комиссией по землепользованию и застройке ЗАТО Озерный Тверской области;
- иными органами, уполномоченными регулировать и контролировать землепользование и застройку в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Полномочия органов местного самоуправления ЗАТО Озерный в области регулирования землепользования и застройки определяются настоящими Правилами. Иными нормативными актами органа местного самоуправления.

3. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации в части регулирования землепользования и застройки на территории ЗАТО Озерный определяются действующим законодательством.

Глава 4. Порядок градостроительной подготовки и предоставлении земельных участков на территории ЗАТО Озерный Тверской области.

Статья 10. Общие положения о градостроительной подготовке и предоставлении земельных участков для строительства.

1. В целях реализации прав заинтересованных лиц на приобретение прав аренды земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях строительства органы местного самоуправления ЗАТО Озерный осуществляют действия по градостроительной подготовке и предоставлению земельных участков заявителям – физическим и юридическим лицам.

2. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированным из состава муниципальных земель и земель право собственности на которые не разграничено, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами ЗАТО Озерный.

3. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах ЗАТО Озерный.

4. После разграничения государственной собственности на землю орган местного самоуправления ЗАТО Озерный распоряжаются исключительно земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

5. Для строительства, целей не связанных со строительством, могут предоставляться на правах аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота. Изъятие земельных участков для государственных либо муниципальных нужд, в том числе для строительства, осуществляется в случаях, предусмотренных действующим федеральным законодательством.

6. Сформированным для предоставления является земельный участок, применительно к которому:

- посредством подготовки документации по планировке территории (проекта планировки и (или) проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);

- определено разрешенное использование земельного участка путем ссылки на градостроительный регламент или в соответствии с иными способами, установленными законодательством в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента;

- определены технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за такое подключение – в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения, информация об условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения внесена в градостроительный план земельного участка;

- границы земельного участка установлены на местности, проведены работы по формированию земельного участка и постановке земельного участка на кадастровый учет;

- принято и опубликовано в установленном порядке решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) по продаже прав на земельный участок.

7. Применительно к территориям, до разграничения муниципальной и государственной собственности на землю, с целью обеспечения наличия всех условий, предусмотренных частью 6 настоящей статьи, проводятся действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков, которые включают в себя три стадии:

- 1) определение площади, границ, конфигурации земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами ЗАТО Озерный;

- 2) проведение работ по формированию земельных участков, землеустроительных работ, постановке земельного участка на кадастровый учет;

- 3) принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) по продаже прав на земельный участок и публикация такого решения.

8. В рамках первой стадии проведения работ по подготовке земельного участка для реализации прав на него путем проведения аукциона, осуществляется подготовка и утверждение градостроительных планов земельных участков, получение технических условий

подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение);

9. Состав градостроительных планов определяется на основе Градостроительного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2005 г. № 840 «О форме градостроительного плана земельного участка».

10. Утвержденные Главой ЗАТО Озерный градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления ЗАТО Озерный.

11. Если в результате проведения землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения.

12. Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

13. В рамках второй стадии проведения работ по подготовке земельного участка для реализации прав на него путем проведения аукциона, осуществляется постановка земельных участков на кадастровый учет. Состав, порядок подготовки кадастровых планов земельных участков, определяется законодательством.

14. В рамках третьей стадии проведения работ по подготовке земельного участка для реализации прав на него путем проведения аукциона, осуществляются действия, направленные на принятие и опубликования в установленном порядке решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) по продаже прав на земельный участок. Порядок, сроки принятия таких решений регламентируются актами органов местного самоуправления.

15. Проведение аукционов по реализации прав на земельные участки, предоставляемые для строительства осуществляется при наличии следующих документов:

- 1) градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории;
- 2) кадастрового плана земельного участка;
- 3) технических условий подключения к сетям инженерно – технического обеспечения предполагаемого к размещению объекта капитального строительства.

16. Копии указанных документов, иных документов, необходимых для проведения аукциона по продаже прав на земельные участки, комплектуются в виде пакета документов, который направляется в Комитет по управлению имуществом ЗАТО Озерный.

17. Подготовка документации, необходимой для предоставления земельных участков из состава государственных или муниципальных земель осуществляется по инициативе заинтересованных лиц, органов местного самоуправления, органов государственной власти.

18. Сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются заинтересованным лицам для строительства в порядке, установленном земельным законодательством, путем проведения торгов (конкурсов, аукционов), порядок проведения которых устанавливается законодательством Российской Федерации. Предоставление земельных участков для строительства без проведения аукциона по продаже прав на земельные участки осуществляется в исключительных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

19. Настоящими Правилами установлен порядок проведения градостроительной подготовки земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в следующих случаях:

- для строительства в существующей застройке по инициативе заявителей – физических или юридических лиц (за исключением индивидуального жилищного строительства);
- для строительства в существующей застройке по инициативе администрации ЗАТО Озерный;
- для комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей – физических или юридических лиц;
- для комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации ЗАТО Озерный;
- для строительства, исполнительным органом государственной власти или органам местного самоуправления на основе заказа.

20. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам за счет средств:

- администрации ЗАТО Озерный;
- физических и юридических лиц.

В случае, если физическое или юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных в качестве залога победителем торгов за право аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативными правовыми актами органов местного самоуправления с учетом положения, согласно которому величина залога, предоставляемая участниками торгов не должна быть меньше величины затрат, направленных на градостроительную подготовку и формирование земельных участков.

Статья 11. Порядок градостроительной подготовки и предоставления находящихся в государственной или муниципальной собственности свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей. – физических и юридических лиц (за исключением индивидуального жилищного строительства)

1. Предоставление по инициативе заявителей земельных участков для строительства, находящихся в государственной или муниципальной собственности, производится после проведения комплекса мероприятий по формированию, в т.ч. градостроительной подготовке, участков и последующего предоставления их физическим или юридическим лицам посредством конкурсов, аукционов, торгов.

2. Лица, заинтересованные в предоставлении для строительства земельных участков, указанных в части 1 настоящей статьи, обращаются в Администрацию ЗАТО Озерный с соответствующим заявлением.

К заявлению прилагаются следующие материалы:

- 1) документы (копии), подтверждающие государственную регистрацию юридического лица, индивидуального предпринимателя без образования юридического лица.
- 2) указание на место расположения интересующего участка, в т.ч. схема расположения в произвольной форме, обоснование размера земельного участка;
- 3) описание инвестиционно-строительных намерений заявителя в соответствии с частью 3 настоящей статьи в произвольной форме;
- 4) расписку о подтверждении готовности обеспечить за свой счет разработку при необходимости, чертежа градостроительного плана.

3. Описание инвестиционно-строительных намерений, указанных в пункте 2 части 2 настоящей статьи, должно включать в себя:

- указание на вид (виды) использования объектов капитального строительства, которые намеревается построить заявитель, выбранный (выбранные) из градостроительного регламента той территориальной зоны, к которой принадлежит данный участок;
- описание примерных параметров будущего объекта капитального строительства (общей площади, этажности, иных параметров, зависящих от функционального назначения объекта), при этом указанные параметры не могут противоречить установленным в градостроительном регламенте той территориальной зоны (подзоны), к которой принадлежит данный земельный участок;
- указание на планируемые сроки строительства.

4. Администрация ЗАТО Озерный регистрирует заявку в день ее поступления и в течении семи рабочих дней подготавливает и направляет заявителю заключение, которое содержит указание о возможности или невозможности предоставления запрашиваемого земельного участка.

5. В случае невозможности предоставления запрашиваемого земельного участка заключение должно содержать мотивированный отказ в выделении участка.

Основанием для отказа в предоставлении земельного участка может быть:

- наличие ограничений на использование данного участка, содержащиеся в нормативно-правовых актах Российской Федерации, документах территориального планирования, делающих невозможным его использование для строительства;
- несоответствие вида использования объекта капитального строительства, предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров заявленного земельного участка и предельных параметров разрешенного строительства, указанных в заявлении, градостроительному регламенту данной территориальной зоны;
- невозможность сформировать заявленный земельный участок без изменения красных линий, установленных ранее разработанными проектами планировки, или сложившихся линий застройки, если такие изменения противоречат действующему законодательству, документам территориального планирования муниципального образования и (или) планам их реализации;
- иные основания, соответствующие требованиям действующего законодательства, при надлежащей мотивировке.

В случае, если вид (виды) использования объектов капитального строительства и земельных участков, являются условно разрешенными для данной территориальной зоны, то заявитель обязан пройти процедуру получения специального разрешения в соответствии с нормативным актом органов местного самоуправления, регулирующим проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, а затем повторно направить в администрацию ЗАТО Озерный заявление, указанное в части 2 настоящей статьи.

6. В случае возможности предоставления запрашиваемого земельного участка заключение администрации ЗАТО Озерный должно содержать следующие материалы:

1) решение о способе действий по подготовке территории; посредством подготовки проектов планировки и проектов межевания в их составе, проектов градостроительных планов в составе проекта межевания или путем подготовки непосредственно градостроительного плана участка;

2) предложение заявителю обеспечить за его счет:

-подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка в срок не более двух месяцев;

-на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе;

3) указание о том, что компенсация затрат, понесенных заявителем, будут предусматриваться при проведении аукциона по реализации права на земельный участок для осуществления строительства.

При согласии заявителя совершать действия, определенные пунктом 2 данной части настоящей статьи, по его заявлению администрация в течении 10 дней со дня подачи такого заявления предоставляет заявителю доверенность на совершение указанных действий от имени администрации.

7. Градостроительная подготовка земельных участков посредством разработки документации по планировке, предусмотренная частью 6 данной статьи, поводиться в случае, если для планировочного элемента территории (квартала), в пределах которого расположен запрашиваемый участок, не была ранее разработана документация по планировке (проекты планировки, межевания), либо разработанная документация по планировке территории не удовлетворяет заявителя в части размеров запрашиваемого участка и нуждается в корректировке в случае, если такая корректировка соответствует законодательству, в том числе настоящим Правилам. В иных случаях подготавливается непосредственно градостроительный план участка.

Градостроительная подготовка земельных участков посредством документации по планировке производится в виде подготовки следующих документов:

-проекта межевания планировочного элемента территории (квартала) с включением в его состав градостроительного плана запрашиваемого участка – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала), где такой участок располагается, установленных ранее в проекте планировки;

-проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки – в случаях, когда предоставление земельного участка невозможно без установления новых или корректировки старых красных линий планировочного элемента (квартала), если это не противоречит документам территориального планирования ЗАТО Озерный и планам реализации таких документов;

8. На основании заключения, указанного в части 6 настоящей статьи, администрация ЗАТО Озерный в течении трех дней с момента выхода такого заключения, направляет Главе ЗАТО Озерный проект постановления о подготовке документации по планировке территории, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия заявления, указанного в части 2 настоящей статьи;
- 2) копия заключения, указанного в части 4 настоящей статьи;
- 3) материалы специальных согласований в случае, установленном в части 5 настоящей статьи.

9. Глава ЗАТО Озерный в течении семи рабочих дней с момента получения проекта постановления, указанного в части 8 настоящей статьи, принимает решение о подготовке документации по планировке территории, либо отказывает в принятии такого постановления с указанием причин отказа.

Отказ в принятии постановления в течении 7 дней администрация ЗАТО Озерный доводит до сведения заявителя, который может оспорить его в суде.

10. Постановление Главы ЗАТО Озерный должно содержать:

- 1) указание на вид документации по планировке территории, который необходимо разработать;
- 2) указание на лицо, по инициативе которого осуществляется подготовка документации по планировке территории;
- 3) описание границ территории, планировочного элемента (квартала) земельного участка, относительно которой (которого) осуществляется документация по планировке территории;
- 4) максимальные сроки подготовки документации;
- 5) указание на то, что затраты на сбор исходных данных, подготовку документации, согласование ее посредством публичных слушаний несет лицо, инициировавшее подготовку документации;
- 6) иные сведения, касающиеся организации и порядка разработки документов.

11. Сроки сбора исходных данных и подготовки документации не должны превышать в сумме:

-девять месяцев – для проекта планировки (в том числе корректировки). Межевания с разработкой градостроительного плана;

-пять месяцев – для проекта межевания (в том числе корректировки) с разработкой в его составе градостроительного плана земельного участка;

-тридцать дней – для градостроительного плана, разрабатываемого как отдельный документ.

Допускается при соответствующем обосновании со стороны заявителя, поддержанном администрацией ЗАТО Озерный, принимать иные сроки подготовки документации по планировке территории.

12. Постановление Главы ЗАТО Озерный должно быть опубликовано в течении 10 дней с момента его принятия в установленном порядке для официального опубликования.

13. После принятия решения, указанного в части 8 настоящей статьи, заявитель обеспечивает подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка путем градостроительной подготовки за свой счет путем:

-самостоятельных действий, если законодательством не определено иное;

-заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в части 14 настоящей статьи.

14. Комплект исходной информации включает в себя:

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок, в масштабе 1:500 или ином масштабе, определенном в договоре при условии обеспечения полноценного восприятия наносимой на подоснову информации;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную лицом, подготавливающим исходную информацию в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках развития сетей и объектов инженерно-технического обеспечения. Полученную подрядчиком от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

15. После получения комплекта исходной информации заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания – в соответствии с заключением администрации ЗАТО Озерный, принятом в порядке определенном частью 4 настоящей статьи) с организацией, которая в соответствии с законодательством правомочна проводить работы данного вида.

16. Проект документов планировки территории (проект планировки, проект межевания, проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки или проекта межевания) подлежит согласованию с правообладателями смежнорасположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством проведения процедуры публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном в соответствии с нормативным актом органов местного самоуправления ЗАТО Озерный, регулирующим проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.

17. По завершении действий, указанных в части 16 настоящей статьи, не позднее десяти рабочих дней после дня публичных слушаний, комиссия по землепользованию и застройке направляет Главе ЗАТО Озерный комплект документов, свидетельствующих о том, что документация по планировке территории подготовлена с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, техническими и градостроительными регламентами, документами территориального планирования. В состав такого комплекта входят:

1) документация по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

2) заключение комиссии по землепользованию и застройке о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

3) материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии по вопросам землепользования и застройки.

18. Глава ЗАТО Озерный принимает решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо мотивированное решение об отказе в утверждении такой документации принимается в порядке, определенном актами органов местного самоуправления.

19. В случае принятия решения об отказе в утверждении документации, администрация ЗАТО Озерный в течении семи дней доводит до его до сведения заявителя, который может оспорить его в суде.

20. В случае принятия решения об утверждении документации оно должно содержать помимо данных, указанных в части 18 настоящей статьи:

- 1) указание о форме предоставления участка;
- 2) предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение землеустроительных работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течении тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;
- 3) решение о предоставлении физическим и юридическим лицам сформированного земельного участка посредством торгов – аукциона, конкурса. В таком решении указывается также: а) орган уполномоченный на проведение торгов; б) сроки подготовки документов для проведения торгов; в) дата проведения торгов;
- 4) обязательства возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов.

21. При письменном согласии заявителя совершить действия, определенные статьей 20 настоящей статьи, по его заявлению администрация в течении семи дней со дня подачи такого заявления предоставляет заявителю доверенность на совершение указанных действий.

22. После получения доверенности, указанной в части 21 настоящей статьи, заявитель обеспечивает проведение землеустроительных работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течении тридцати дней, или иного срока, согласованного с администрацией ЗАТО Озерный.

23. Дата проведения торгов назначается не позднее шестидесяти дней со дня принятия решения, указанного в части 18 настоящей статьи. В случае невыполнения сроков завершения действий согласно пункту 2 части 20 настоящей статьи, дата проведения торгов может быть изменена по согласованию с заявителем, путем внесения изменений в указанный правовой акт.

24. Комитет по управлению имуществом ЗАТО Озерный обеспечивает:

- подготовку документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной минимальной цены предоставляемого права аренды;
- проведение торгов;
- заключение договора аренды земельного участка с победителем торгов.

25. Торги (конкурс, аукцион) по предоставлению прав на земельный участок, а также иные действия, указанные в части 24 настоящей статьи, проводятся на основании действующего законодательства.

26. Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

В случае, если указанный заявитель не стал победителем торгов или не стал участником торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка. Указанные затраты компенсируются из средств, направленных в бюджет комитета по управлению имуществом ЗАТО Озерный победителем торгов, в течении одного месяца.

27. На основании протокола о результатах торгов комитет по управлению имуществом ЗАТО Озерный заключает с победителем торгов договор аренды земельного участка. Заключение договора должно состояться в срок не позднее пяти дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

28. Формы договоров аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, подготавливаются в соответствии с земельным законодательством.

29. Дальнейшие работы по подготовке проектной документации. Строительству объектов капитального строительства осуществляется в порядке установленном законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Статья 12. Порядок градостроительной подготовки и предоставления земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации ЗАТО Озерный.

1. Администрация ЗАТО Озерный – как исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления может самостоятельно инициировать обеспечение и осуществление работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для последующего предоставления в целях строительства. Для осуществления этого права от имени администрации выступает Отдел по строительству и ЖКХ администрации ЗАТО Озерный.

2. Деятельность по подготовке и предоставлению участков проводится администрацией ЗАТО Озерный в рамках:

проводимых на регулярной основе работ по формированию и ведению муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

осуществляемых на основе утвержденного Главой ЗАТО Озерный плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные в части 1 настоящей статьи работы:

-оплачиваются из средств бюджета ЗАТО Озерный, а их стоимость включается как составная часть в начальную минимальную стоимость сформированных земельных участков, предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства;

-выполняются по договорам с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

4. Администрация не может проводить работы по подготовке земельных участков для последующей продажи другим лицам с целью застройки в случаях:

-наличия ограничений на использование данного участка, содержащихся в нормативных правовых актах Российской Федерации, документах территориального планирования, делающих невозможным его использование для строительства;

-отсутствие в документах территориального планирования и планах реализации документов территориального планирования положений об освоении территорий, где расположен участок в период времени, соответствующий проведению администрацией ЗАТО Озерный мероприятий, указанных в части 1 настоящей статьи.

-невозможности сформировать заявленный земельный участок без изменения красных линий кварталов, установленных ранее разработанными проектами планировки, или сложившихся линий застройки, если такие изменения противоречат действующему законодательству, документам территориального планирования и (или) планам их реализации;

-наличия иных оснований соответствующих требованиям действующего законодательства, при надлежащей мотивировке.

5. В соответствии с документами, указанными в части 2 настоящей статьи, отдел по строительству и ЖКХ администрации ЗАТО Озерный предоставляет Главе ЗАТО Озерный проект постановления о подготовке документации по планировке территории.

6. Глава ЗАТО озерный в течении семи рабочих дней с момента получения проекта постановления, указанного в части 5 настоящей статьи, принимает решение о подготовке документации по планировке территории.

7. Постановление Главы ЗАТО Озерный должно содержать:

1) указание на вид документации по планировке территории, который необходимо разработать;

2) указание на то, что подготовка документации по планировке территории ведется отделом по строительству и ЖКХ администрации ЗАТО Озерный в рамках мероприятий , указанных в части 2 настоящей статьи;

3) описание границ территории, планировочного элемента (квартала), земельного участка, относительно которой (которого) осуществляется подготовка документации по планировке территории;

4) максимальный срок подготовки документации;

5) указание на то, что затраты на сбор исходных данных, подготовку документации, согласование её посредством публичных слушаний производятся из бюджета ЗАТО Озерный;

6) иные сведения, касающиеся организации и порядка разработки документации.

8. Сроки сбора исходных данных и подготовки документации не должны превышать в сумме:

-девять месяцев – для проекта планировки (в том числе корректировки), межевания с разработкой градостроительного плана;

-пять месяцев – для проекта межевания (в том числе корректировки) с разработкой в его составе градостроительного плана земельного участка;

-тридцать дней – для градостроительного плана, разрабатываемого как отдельный документ.

Допускается при соответствующем обосновании со стороны отдела по строительству и ЖКХ администрации ЗАТО Озерный принимать иные сроки подготовки документации по планировке территории.

9. Постановление Главы ЗАТО Озерный должно быть опубликовано в течении 10 дней с момента его принятия в установленном порядке для официального опубликования.

10. Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого администрацией ЗАТО Озерный в соответствии с законодательством.

11. Неотъемлемым приложением к договору, заключенным между администрацией ЗАТО Озерный и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории, является:

- 1) решение о способе действий по подготовке территории: посредством подготовки проектов планировки и проектов межевания или путем подготовки непосредственно градостроительного плана участка;
- 2) задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;
- 3) комплект исходных данных, определенном частью 14 статьи 11 настоящих правил, подготовленный отделом по строительству и ЖКХ администрации ЗАТО Озерный.

12. Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:

-получает согласование отдела по строительству и ЖКХ администрации ЗАТО Озерный подготовленного в составе документации по планировке территории (проектов планировки, межевания) проекта градостроительного плана земельного участка на предмет его соответствия требованиям технических регламентов, нормативных правовых актов и иным требованиям, установленным действующим законодательством;

-совместно с отделом по строительству и ЖКХ администрации ЗАТО Озерный обеспечивает согласование документации по планировке территории и чертежа градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией публичных слушаниях по предметам обсуждения видов использования земельных участков;

-передает отделу строительства и ЖКХ проект градостроительного плана земельного участка.

12. Проект документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания, проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки и проекта межевания) подлежит обсуждению с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством проведения публичных слушаний, проводимых в установленном порядке.

13. По завершении действий, указанных в части 12 настоящей статьи, не позднее 10 рабочих дней после дня проведения публичных слушаний, отдел по строительству и ЖКХ подготавливает и направляет Главе ЗАТО Озерный комплект документов, свидетельствующих о том, что документация по планировке территории подготовлена с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, техническими и градостроительными регламентами, документами территориального планирования. В состав такого комплекта документов входят:

1) документация по планировке территории с проектом градостроительного плана (градостроительных планов) земельного участка (участков) в составе такой документации;

2) заключение отдела по строительству и ЖКХ о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

3) материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке.

14. Глава ЗАТО Озерный в течении семи рабочих дней после поступления от отдела строительства и ЖКХ администрации ЗАТО Озерный заключения и комплекта документов, упомянутых в части 13 настоящей статьи, принимает нормативный правовой акт, содержащий решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана

земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо мотивированное решение об отказе в утверждении такой документации.

15. В случае принятия решения об отказе в утверждении документации проект документации по планировке территории возвращается на доработку.

16. В случае принятия решения об утверждении документации оно должно содержать помимо данных, указанных в части 14 настоящей статьи:

- 1) указание о форме предоставления участка;
- 2) положение о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечение государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение;
- 3) положение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов – аукциона, конкурса. В таком решении указывается также: а) орган, уполномоченный на проведение торгов; б) сроки подготовки документов для проведения торгов; в) дата проведения торгов.

17. Отдел строительства и ЖКХ обеспечивает проведение работ, указанных в пункте 2 части 16 настоящей статьи, в течении тридцати дней, если иное не установлено нормативным правовым актом администрации ЗАТО Озерный.

18. Дата проведения торгов назначается не позднее шестидесяти дней со дня принятия правового акта, указанного в части 14 настоящей статьи. В случае невыполнения сроков завершения действий согласно пункту 2 части 16 настоящей статьи, дата проведения торгов может быть изменена по согласованию с заявителем, путем внесения изменений в указанный правовой акт.

19. Комитет по управлению имуществом ЗАТО Озерный обеспечивает:

- подготовку документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной минимальной стоимости предоставляемого права аренды;
- проведение торгов;
- заключение договора аренды земельного участка с победителем торгов.

21. Торги (конкурс, аукцион) по предоставлению прав на земельный участок, а также иные действия, указанные в части 19 настоящей статьи, проводятся на основании действующего законодательства.

22. На основании протокола о результатах торгов комитет по управлению имуществом ЗАТО Озерный заключает с победителем торгов договор аренды земельного участка. Заключение договора должно состояться в срок не позднее пяти дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

23. Дальнейшие работы по подготовке проектной документации, строительству объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации в области градостроительства, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Статья 13. Порядок предоставления свободных от прав третьих лиц земельных участков при наличии документации по планировке территории.

1. Предоставление свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства в существующей застройке по инициативе заявителей – физических и юридических лиц производится в случаях, когда для предполагаемого для предоставления земельного участка:

-определены и закреплены в соответствующем порядке границы в результате проведения действий по формированию земельного участка в соответствии с действующим законодательством;

-определен вид разрешенного использования (в случае, если на данный участок не распространяется действие градостроительного регламента);

-получены технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и имеются сведения о плате за такое подключение;

-проведен государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с действующим земельным законодательством;

2. Заявитель, заинтересованный в предоставлении земельного участка, указанного в части 1 настоящей статьи, обращается в администрацию ЗАТО Озерный с заявлением о предоставлении земельного участка. К заявлению прилагается схема расположения предполагаемого к предоставлению земельного участка в произвольной форме.

3. Администрация ЗАТО Озерный рассматривает заявку в течении семи дней с момента ее поступления и в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

-готовит мотивированный отказ в связи с отсутствием возможности предоставления земельного участка;

-готовит заключение с указанием параметров разрешенного строительства предполагаемого объекта капитального строительства, вид разрешенного использования земельного участка, вид прав, на котором может быть в дальнейшем предоставлен земельный участок, форма предоставления земельного участка.

4. В случае согласия заявителя (заинтересованного лица) в предоставлении земельного участка, заинтересованное лицо обеспечивает проведение работ по подготовке чертежа градостроительного плана земельного участка.

5. Отдел строительства и ЖКХ администрации ЗАТО Озерный обеспечивает утверждение градостроительного плана земельного участка.

6. Порядок проведения торгов, компенсации понесенных затрат заинтересованным лицом в случае определения иного победителя торгов (конкурсов, аукционов) определяется в соответствии со статьей 12 Правил, требованиями действующего законодательства.

Статья 14. Порядок градостроительной подготовки и предоставления земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости.

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающие

зарегистрированными правами на земельные участки на правах аренды, постоянного бессрочного пользования.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

- 1) получения указанными лицами от администрации ЗАТО Озерный согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования);

- 2) утверждения градостроительных планов земельных участков Главой ЗАТО Озерный;

- 3) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденными градостроительными планами соответствующих земельных участков.

4. Администрация ЗАТО Озерный может проявить инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции путем:

-подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;
-обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий

5. Инициатива органов местного самоуправления по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом, настоящими Правилами.

Статья 15. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки.

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

2. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, осуществляются по инициативе:

- заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке и формировании земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 11 настоящих Правил;

- собственников помещений в многоквартирном доме, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в собственность земельные участки для использования расположенных на них зданий – в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 3 данной статьи настоящих Правил;

- администрации ЗАТО Озерный, которая в соответствии с планом действий, утвержденным Главой ЗАТО Озерный, обеспечивает:

1) выделение и предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий – в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 5 настоящей статьи;

2) градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства – в порядке, определенном в соответствии с законодательством РФ и статьей 11 настоящих Правил.

3. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, могут обеспечивать подготовку для утверждения главой ЗАТО Озерный проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания путем действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами - в порядке, определенном данной частью настоящей статьи Правил.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

- в составе проекта межевания;
- в соответствии с установленной формой градостроительного плана земельного участка;
- собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно - если иное не определено законодательством;
- физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме.

При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания должны учитываться требования градостроительного законодательства:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;
- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории. Для определения указанных размеров могут использоваться «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденные приказом Минземстроя России от 26 августа 1998г. №59, иные документы в соответствии с законодательством РФ;
- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, путем фиксации в проекте градостроительного плана земельного участка границ зон действия публичных сервитутов;
- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем признания (в порядке, определенном нормативным правовым актом органов местного самоуправления) неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

В проектах межевания, помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений, могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в государственной или муниципальной собственности (до разграничения государственной собственности на землю), которые могут быть предложены в установленном в соответствии с законодательством порядке для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат согласованию на соответствие:

- а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам - на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);
- б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;
- в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;
- д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми – в соответствующих случаях;

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае не достижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по землепользованию и застройке, которая организует публичные слушания.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания:

- а) границ земельных участков,
- б) при необходимости - границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются Главе ЗАТО Озерный, который в течение 10 рабочих дней принимает решение:

- об утверждении градостроительного плана земельного участка;
- об отказе в утверждении градостроительного плана земельного участка с обоснованием причин.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

- заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;
- заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение.

Утвержденный градостроительный план земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

- землеустроительных работ;
- возведения ограждений земельного участка - если такие действия не запрещены решением Главы ЗАТО Озерный об утверждении градостроительного плана земельного участка и в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами.

Статья 16. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства.

1. Правом выделения земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления юридическим и физическим лицам, для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства предназначенных для обслуживания населения, обладает администрация ЗАТО Озерный.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территории общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площадки) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются Главой ЗАТО Озерный.

3. Земельные участки из состава территорий общего пользования предоставляются физическим, юридическим лицам в краткосрочную аренду (до 5 лет) в порядке, установленный нормативным правовым актом.

Статья 17. Порядок предоставления свободных земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе заявителей – физических и юридических лиц.

1. Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства включает в себя подготовку документации по планировке территории с последующим разделением указанной территории на отдельные земельные участки, подлежащие застройке, с учетом подготовки градостроительных планов земельных участков, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, определенными в градостроительных регламентах.

Предоставление земельных участков для комплексного освоения для комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется только в аренду в соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

Настоящая статья регулирует процедуры предоставления земельных участков для комплексного освоения с целью жилищного строительства из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях.

2. Комплексному освоению в целях жилищного строительства подлежат территории отнесенные в соответствии с настоящими Правилами к территориальной зоне «Зона комплексного жилищного строительства». Заявители – физические и юридические лица, заинтересованные в получении на осуществление действий, указанных в части 1 настоящей статьи, подают соответствующую заявку в администрацию ЗАТО Озерный.

К заявке прилагаются следующие материалы:

1) указание на место расположения интересующего участка, в т.ч. схема расположения в произвольной форме;

2) описание примерных параметров комплексного освоения территории (количество земельных участков, примерные параметры объектов капитального строительства, которые планируется возвести на запрашиваемой территории, наличие, количество и иные характеристики объектов обслуживания и иных видов использования объектов капитального строительства, предусмотренных регламентом, иные характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя документам территориального планирования, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя) в произвольной форме;

3) ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и утверждения Главой ЗАТО Озерный документации по планировке территории;

4) расписку о подтверждении готовности обеспечить за свой счет разработку на основании предоставленной исходной информации документацию по планировке территории;

5) расписку о подтверждении готовности при осуществлении комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства осуществить за свой счет подготовку и согласование проектной документации и строительство объектов социальной инфраструктуры (школ, детских садов) и иных подобных объектов, необходимость устройства которых выявится в результате разработки документации по планировке территории в соответствии с действующими техническими регламентами и местными нормативами градостроительного

проектирования, либо принять участие в долевом строительстве указанных объектов на условиях договора, заключенного с администрацией ЗАТО Озерный;

б) указание на планируемые сроки освоения территории.

3. Администрация ЗАТО Озерный регистрирует заявку в день ее поступления, в течение месяца осуществляет рассмотрение заявки, направляет заявителю заключение о возможности реализации заявки, в котором должно содержаться одно из следующих решений:

- 1) отклонить заявку – по причинам, указанным в части 5 настоящей статьи;
- 2) поддержать инициативу заявителя путем направления ему соответствующего заключения.

Отклонение заявки может быть оспорено заявителем в суде.

4. В случае невозможности предоставления запрашиваемого земельного участка, заключение должно содержать мотивированный отказ в выделении участка.

Основанием для отказа в выделении участка может быть:

-наличие ограничений на использование данного участка, содержащихся в нормативных правовых актах Российской Федерации, Тверской области и ЗАТО Озерный, документах территориального планирования, делающих невозможным его использование для строительства;

-отсутствие в документах территориального планирования и планах реализации документов территориального планирования положений об освоении территорий, где расположен участок в период времени, соответствующий подаче заявки;

-несоответствие вида использования объекта капитального строительства, предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров заявленного земельного участка и предельных параметров разрешенного строительства, указанных в заявлении, градостроительному регламенту данной территориальной зоны;

-невозможность сформировать заявленный земельный участок без изменения красных линий кварталов, установленных ранее разработанными проектами планировки, или сложившихся линий застройки, если такие изменения противоречат действующему законодательству, документам территориального планирования городского округа и (или) планам их реализации;

-наличие обременений правами третьих лиц применительно к данному участку;

-иные основания, соответствующие требованиям действующего законодательства, при надлежащей мотивировке.

5. Лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка, на основании выданного администрацией ЗАТО Озерный заключения, обеспечивает проведение работ по формированию земельного участка и постановке земельного участка на кадастровый учет.

6. Одновременно Комитет по управлению имуществом ЗАТО Озерный готовит материалы, необходимые для проведения аукциона по реализации права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

7. Аукцион по предоставлению прав аренды на земельный участок, а также иные действия проводятся на основании законодательства Российской Федерации.

8. Заявитель, инициировавший подготовку земельного участка, принимает участие в аукционе на общих основаниях.

В случае, если указанный заявитель не стал участником аукциона, или не стал победителем аукциона, то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по подготовке и формированию земельного участка.

Указанные затраты компенсируются из средств, направляемых в бюджет ЗАТО Озерный победителем в срок не позднее пяти дней со дня подписания протокола о результатах аукциона.

9. В случае, если победителем аукциона был признан не заявитель, а иное лицо, то заключение договора с ним возможно только после компенсации им в установленном порядке затрат, понесенных заявителем на действия, связанные с подготовкой и предоставлением участка.

10. Формы договоров аренды земельных участков, существенные условия, обязательства сторон земельных участков, разрабатываются в соответствии с земельным законодательством.

Статья 18. Порядок градостроительной подготовки и предоставления свободных от прав третьих лиц земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе администрации.

1. Администрация ЗАТО Озерный может самостоятельно инициировать обеспечение и осуществление работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков для последующего предоставления на аукционе прав их аренды физическим и юридическим лицам для комплексного освоения в целях жилищного строительства с учетом положений части 1-2 статьи 18 настоящих Правил.

2. Деятельность по подготовке и предоставлению земельных участков в целях, указанных в части 1 настоящей статьи проводится администрацией ЗАТО Озерный за счет средств бюджета ЗАТО Озерный, а их стоимость включаются как составная часть в начальную минимальную стоимость права аренды сформированных земельных участков, предоставляемых на аукционе физическим, юридическим лицам для целей, указанных в части 1 настоящей статьи. Такие работы выполняются по договорам с администрацией ЗАТО Озерный.

3. Администрация ЗАТО Озерный не может проводить работы по подготовке земельных участков, для целей, указанных в части 1 в случаях:

-наличия ограничений на использование данного участка (участков), содержащихся в нормативных правовых актах Российской Федерации, Тверской области и ЗАТО Озерный Тверской области, документах территориального планирования, делающих невозможным его использование для строительства;

-отсутствия в документах территориального планирования и планах реализации документов территориального планирования положений об освоении территорий, где расположен участок в период времени, соответствующий проведению мероприятий, указанных в части 1 настоящей статьи;

-невозможности сформировать заявленный земельный участок без изменения красных линий кварталов, микрорайонов, установленных ранее разработанными проектами планировки, или сложившихся линий застройки, если такие изменения противоречат действующему законодательству, документам территориального планирования города и (или) планам их реализации;

-наличие обременений данного участка (участков) правами третьих лиц;

-наличие иных оснований, соответствующих требованиям действующего законодательства, при надлежащей мотивировке.

4. Порядок предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе Администрации после проведения мероприятий по формированию земельного участка, предусмотренных ч.2 настоящей статьи, осуществляется в соответствии с требованиями федерального законодательства, нормативными актами органов местного самоуправления.

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

1. Технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (далее технические условия) определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство или реконструкция объектов и когда возможность эксплуатации объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка.

2. Порядок подготовки технических условий определяется нормативным правовым актом органов местного самоуправления в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

В указанном нормативном правовом акте определяется порядок действий по определению технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, включая:

- состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий;
- предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;
- порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;
- ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

3. Администрация ЗАТО Озерный имеет право контролировать действия организаций, эксплуатирующих объекты инженерно-технического обеспечения города, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Глава ЗАТО озерный вправе своим постановлением создать, определить состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению заключений о подключении к сетям инженерно-технического обеспечения.

4. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, эксплуатирующими объекты инженерно-технического обеспечения города, по заявкам:

1) отдела по строительству и ЖКХ администрации ЗАТО Озерный – в случаях подготовки по инициативе администрации ЗАТО Озерный земельных участков из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

2) физических, юридических лиц – в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

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

5. Собственники объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствующие эксплуатирующие организации или в отдел по строительству и ЖКХ администрации ЗАТО Озерный при необходимости подготовки и комплектования сводных технических условий на подключение планируемых к строительству, реконструкции объектов к сетям инженерно-технического обеспечения в порядке предусматриваемом нормативным правовым актом, указанным в пункте 2 настоящей статьи.

6. Лица, которые не являются собственниками объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из земель находящихся в государственной и муниципальной собственности для предоставления на торгах обращаются с запросом к балансодержателям сетей инженерно-технического обеспечения с запросом об оказании услуг по предоставлению соответствующими организациями технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

В порядке и сроки, определенном нормативным правовым актом, указанным в пункте 2 настоящей статьи, отдел по строительству и ЖКХ администрации ЗАТО Озерный обеспечивает их согласование.

7. Лица, которые не являются арендаторами земельных участков на неосвоенных и предназначенных под застройку территориях, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются в администрацию ЗАТО Озерный с предложением о заключении инвестиционного соглашения о создании, реконструкции сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов недвижимости на подлежащей освоению территории.

Порядок действий по подготовке, заключению и реализации инвестиционного соглашения о создании, реконструкции сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов недвижимости на подлежащей освоению, комплексной реконструкции территории, форма указанного инвестиционного соглашения определяются в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, нормативным правовым актом органа местного самоуправления ЗАТО Озерный, указанным в пункте 2 настоящей статьи.

Статья 20. Порядок устройства ограждений земельных участков.

1. Настоящая статья регулирует вопросы устройства ограждений земельных участков, как выделенных в процессе градостроительной подготовки территории, так и ранее сформированных.
2. Ограждения, проходящие по общей меже двух земельных участков границе, устраиваются на основании взаимной договоренности между правообладателями таких участков, которая может быть оформлена договором в соответствии с требованием гражданского законодательства. При этом независимо от форм договоренности необходимо соблюдать условия, изложенные в части 10 настоящей статьи.
3. Ограждения земельных участков, отделяющие их от территории общего пользования, устраиваются на основании эскиза ограждения, который должен соответствовать требованиям части 4 настоящей статьи и подлежит обязательному согласованию с администрацией ЗАТО Озерный в соответствии с требованиями частей 5-8 настоящей статьи.
4. Эскиз ограждения, отделяющего земельный участок от территории общего пользования, должен включать в себя следующие материалы:
 - 1) схему установки ограждения (ситуационный план), на который наносятся границы земельного участка, место расположения строений на участке, граница территорий общего пользования;
 - 2) графическое изображение фасада ограждения, выполненное в масштабе 1:200, фрагменты в масштабе 1:50;
 - 3) графическое изображение цветового решения ограждения;
 - 4) отдельные конструктивные узлы, элементы.
5. Для согласования эскиза ограждения лицо, являющееся правообладателем земельного участка, подает в администрацию ЗАТО Озерный заявление с просьбой рассмотреть данный эскиз.
6. Заявление подлежит обязательной регистрации в день приемки, о чем заявителю выдается расписка. Отдел строительства и ЖКХ администрации ЗАТО Озерный в течение десяти дней рассматривается эскиз ограждения, после чего выдается свое заключение о соответствии либо несоответствии его эскиза требованиям части 9 настоящей статьи.
7. Согласование эскиза ограждения отделом строительства и ЖКХ осуществляется без взимания платы.
8. При выделении земельных участков на территориях, застроенных многоквартирными домами, устройство ограждений выделенных земельных участков не предусматривается, если иное не предусмотрено градостроительным регламентом данной территориальной зоны.
9. Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:
 - 1) ограждение должно быть конструктивно надежным;

2) ограждения, отделяющие земельный участок от территорий общего пользования, должны быть эстетически привлекательными;

Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Статья 21. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

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

Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами ЗАТО Озерный.

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

Землепользователь. Собственник, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

В случае, если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства, запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства статьи 39 Градостроительного Кодекса и в соответствии с ним процедуры статьи 22 настоящих Правил.

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

Статья 22. Порядок предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют

использовать принадлежащие им земельные участки или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

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

2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования обращаются в администрацию ЗАТО Озерный с соответствующим заявлением.

3. В заявлении указывается:

1) общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей;

2) схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, места парковки автомобилей и т.д.);

3) в случае если земельный участок расположен в границах санитарно-защитных зон или установление таких зон необходимо предоставляется также заключение органа в области охраны окружающей среды и уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

4. При получении заявления администрация ЗАТО Озерный:

1) при соответствии документов, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, регистрирует заявление;

2) в срок не более четырнадцати дней со дня регистрации заявления готовит заключение по предмету запроса;

5. Основаниями для составления письменных заключений являются:

1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

2) соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

3) соблюдение прав владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в комиссию по землепользованию и застройки в течение десяти дней со дня поступления запроса.

6. При выполнении условий перечисленных в п.4 и п.5 настоящей статьи вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит

обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания должны быть проведены а заключение о результатах публичных слушаний опубликовано не позднее чем через месяц с момента оповещения жителей о месте, сроках и времени проведения публичных слушаний.

7. Комиссия подготавливает и направляет Главе ЗАТО Озерный рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, и правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

8. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается Главой ЗАТО Озерный в течение семи дней со дня поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке и подлежит опубликованию в установленном порядке.

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такового должно быть принято в срок, не превышающий двух месяцев со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

Статья 23. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

- 1) соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия;
- 2) необходимы для эффективного использования земельного участка;
- 3) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Публичные слушания проводятся не позднее чем через месяц с момента подачи соответствующего заявления в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и ст. 34 настоящих Правил.

4. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются владельцы земельных участков, иных объектов недвижимости, смежно расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет Главе ЗАТО Озерный рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения.

5. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции принимается Главой ЗАТО Озерный в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке и подлежит опубликованию в установленном порядке

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

Глава 6. Положение о подготовке документации по планировке территорий органами местного самоуправления ЗАТО Озерный Тверской области.

Статья 24. Общие положения о планировке территории.

1. Порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом РФ, законодательством Тверской области, настоящими Правилами.

2. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов территории;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;

3. На основе генерального плана ЗАТО «Озерный» производится деление территории города на расчетные градостроительные районы.

4. Такое деление производится в составе плана работ по планировке и межеванию городских территорий жилого и иного назначения.

5. Расчетные градостроительные районы выделяются на основе совокупности следующих факторов:

- схожести элементов жилой застройки;
- общности функциональных, транспортных, пешеходных, композиционных связей;
- наличия минимальных объектов обслуживания первичной ступени;
- необходимости комплексного решения систем инженерного обеспечения.

6. Границы расчетных градостроительных районов устанавливаются по:
- границе поселка;
 - осям магистралей городского и районного значения;
 - естественным границам природных объектов;
 - осям улиц, не являющихся магистральными, а также по иным границам при невозможности выделить границы расчетных градостроительных районов по вышеперечисленным элементам.
7. Участки градостроительного зонирования установленные в части 2 настоящих Правил, не могут находиться в пределах нескольких расчетных градостроительных районов, их границы должны быть соотнесены с границами расчетных градостроительных районов.
8. Для каждого из расчетных градостроительных районов подготавливаются проекты планировки. Для всей территории градостроительного района может быть подготовлен только один проект планировки.
9. В составе проектов планировки проводится выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого их развития, устанавливаются:
- красные линии планировочных элементов (кварталов);
 - границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и бытового назначения, иных объектов капитального строительства местного значения;
 - иные элементы, определенные законодательством РФ и Тверской области для включения в состав проектов планировки.
10. На основе плана работ по планировке и межеванию территорий жилого и иного назначения, органы местного самоуправления осуществляют подготовку проектов планировки, как за счет бюджетных средств, так и за счет средств лиц, заинтересованных в подготовке такой документации.
11. Корректировка проектов планировки допускается в следующих случаях:
- если возникает необходимость изменение красных линий одного из планировочных элементов (квартала), установленных в составе планировки, либо выделения новых планировочных элементов вследствие подготовки заинтересованным лицом документации по планировке территории с целью предоставления земельного участка для строительства, если такое изменение не противоречит генеральному плану города;
 - если возникает необходимость изменения параметров объектов социально-культурного и бытового назначения, сетей инженерно-технического обеспечения, установленных в составе проекта планировки, выявившаяся в ходе градостроительного развития территории;

-если в генеральный план города были внесены изменения, которые влекут за собой соответствующие изменения в проекте планировки.

12. На основе проектов планировки применительно к планировочным элементам (кварталам), выделенным в их составе, подготавливаются проекты межевания. В проектах происходит выделение отдельных участков, предназначенных для проведения дальнейших действий по их формированию, путем установления их границ с учетом красных линий планировочных элементов, участков для размещения объектов местного значения, ограничений, накладываемых в составе проекта планировки в соответствии с действующим законодательством.

13. Подготовка проектов межевания застроенной территории может осуществляться при отсутствии документов территориального планирования при выделении границ земельных участков многоквартирных домов и в иных случаях, предусмотренных законодательством.

14. На основе проекта межевания подготавливаются градостроительные планы отдельных земельных участков, выделенных в проекте межевания.

15. Подготовка документации по планировке территории не требуется, когда право обладатели земельных участков по своей инициативе:

- разделяют один земельный участок на несколько участков;
- объединяют несколько земельных участков в один;
- изменяют общую границу нескольких земельных участков.

16. В вышеупомянутых случаях производится подготовка землеустроительной документации в соответствии с земельным законодательством при соблюдении требований, указанных в статье 41 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 25. Подготовка проектов планировки территории.

1. Подготовка проектов планировки, проектов планировки с проектами межевания в их составе осуществляют физические и юридические лица, органы местного самоуправления на основании нормативного правового акта местного самоуправления города и в соответствии с настоящими Правилами и иными правовыми актами.

2. Проекты планировки без проектов межевания в их составе подготавливаются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

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

3. Проекты планировки с проектами межевания в их составе подготавливаются в случаях, когда необходимо определить, изменить:

- 1) элементы планировки территории, указанные в пунктах 1-3 части 2 настоящей статьи;
- 2) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- 3) границы действия публичных сервитутов;
- 4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных муниципальных нужд;

а также подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

4. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

5. На основании проектов планировки территории, Дума ЗАТО Озерный вправе вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части изменение границ территориальных зон, уточнение установленных градостроительным регламентом и установления новых предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 26. Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов с включением в их состав градостроительных планов.

1. Подготовку проектов межевания как самостоятельных документов осуществляют физические и юридические лица, органы местного самоуправления на основании постановления Главы ЗАТО Озерный в соответствии с настоящими Правилами и иными нормативными актами.

2. Проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков подготавливаются в пределах красных линий планировочных элементов территории, ранее установленных проектами планировки в следующих случаях, когда необходимо:

- а) определить границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования, в т.ч. застроенных в случаях, оговоренных в настоящих Правилах;
- б) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

Проекты межевания как самостоятельные документы могут подготавливаться применительно к территории:

- а) разделенной на земельные участки;
- б) разделение на земельные участки которой еще не завершено;
- в) для которой требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

3. Проекты межевания территорий и проекты градостроительных планов, подготовленные в составе проектов межевания территории на основании решения Главы ЗАТО Озерный, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Статья 27. Подготовка градостроительных планов земельных участков.

1. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

2. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;
- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;
- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 7. Положение об установлении порядка организации и проведения публичных слушаний на территории ЗАТО Озерный по вопросам установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 28. Общие положения.

1. Настоящее положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 23 Устава ЗАТО Озерный Тверской области и определяет порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности

на территории закрытого административно-территориального образования Озерный Тверской области (далее – публичные слушания).

2. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания проводятся с участием граждан постоянно проживающих на территории ЗАТО Озерный, уполномоченных представителей объединений этих граждан, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3. На публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности выносятся:

- 1) проект генерального плана ЗАТО Озерный, внесение изменений в утвержденный генеральный план;
- 2) проект правил землепользования и застройки ЗАТО Озерный, внесение изменений в правила землепользования и застройки;
- 3) проекты планировки территорий, проекты межевания территорий;
- 4) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 5) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 6) вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки.

4. В целях соблюдения прав человека, в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, в случаях, перечисленных в п. 2, публичные слушания проводятся в обязательном порядке.

4. Для организации и проведения публичных слушаний по проекту генерального плана, проекту правил землепользования и застройки, проекту планировки территорий и проекту межевания территорий, а также по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, вопросам изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки формируется комиссия (далее – Комиссия). В состав Комиссии входят:

- 1) председатель комиссии – заместитель Главы ЗАТО Озерный по строительству и ЖКХ администрации ЗАТО Озерный;
- 2) заместитель председателя комиссии – председатель комитета по управлению имуществом ЗАТО Озерный;
- 3) должностные лица местного самоуправления, муниципальные служащие, представители заинтересованных организаций, общественности, эксперты (по согласованию).

Состав Комиссии утверждается Постановлением Главы ЗАТО Озерный.

Заседания Комиссии правомочны при наличии не менее двух третей членов Комиссии.

Решение Комиссии принимается большинством голосов от числа членов Комиссии, присутствующих на заседании.

Статья 29. Публичные слушания по проекту генерального плана ЗАТО Озерный и внесению изменений в генеральный план.

1. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания проводятся с участием граждан постоянно проживающих на территории ЗАТО Озерный, уполномоченных представителей объединений этих граждан, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.
2. Органом, ответственным за проведение публичных слушаний по проекту генерального плана (в том числе по внесению изменений в генеральный план) является Комиссия.
3. Глава ЗАТО Озерный при получении проекта генерального плана ЗАТО Озерный принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в десятидневный срок. Данное решение оформляется в виде постановления Главы ЗАТО Озерный и подлежит опубликованию в газете «Дни Озерного».
4. Указанным постановлением устанавливается дата, место и время предстоящих публичных слушаний. Также в постановлении определяется место размещения демонстрационных материалов по проекту генерального плана ЗАТО Озерный.
5. С момента опубликования постановления о проведении публичных слушаний их участники считаются оповещенными об их проведении.
6. Публичные слушания должны быть проведены, а заключение об их результатах опубликовано не ранее, чем через один месяц и не более чем через три месяца со дня опубликования решения о проведении публичных слушаний. Конкретный срок устанавливается постановлением Главы ЗАТО Озерный.
7. В месте проведения публичных слушаний, а при отсутствии такой возможности в ином общедоступном месте, Комиссия организует выставку, экспозицию демонстрационных материалов проекта генерального плана ЗАТО Озерный.
8. Процедура обсуждения проекта генерального плана включает в себя: доклад председателя Комиссии, представителя разработчика проекта, а также ответы на поступившие вопросы и подготовку заключения по результатам публичных слушаний. Допускается выступление лиц, принимающих участие в слушаниях.
9. Публичные слушания считаются завершенными после высказывания всеми желающими участниками публичных слушаний своих мнений по существу обсуждаемого проекта.
10. По итогам публичных слушаний Комиссией составляется протокол, который подписывается всеми членами Комиссии, ее председателем и секретарем. Обязательным приложением к протоколу публичных слушаний являются письменные замечания и предложения участников слушаний.
11. По результатам публичных слушаний Комиссией составляется заключение. Данное заключение подлежит опубликованию в газете «Дни Озерного» в течении 10 дней со дня проведения публичных слушаний.

12. Глава ЗАТО Озерный, с учетом протокола публичных слушаний по проекту генерального плана ЗАТО Озерный (или предложений по внесению в них изменений) и заключения о результатах публичных слушаний, в течение 10 дней принимает решение о направлении указанных материалов для утверждения в Думу ЗАТО Озерный или об их отклонении и направлении на доработку с указанием даты повторного представления.

Статья 30. Проведение публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки, в том числе по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

1. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания проводятся с участием граждан постоянно проживающих на территории ЗАТО Озерный, уполномоченных представителей объединений этих граждан, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

2. Глава ЗАТО Озерный при получении проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в десятидневный срок. Данное решение оформляется в виде постановления Главы ЗАТО Озерный и подлежит опубликованию в газете «Дни Озерного».

3. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте ЗАТО Озерный.

4. Указанным постановлением устанавливается дата, место и время предстоящих публичных слушаний. Также в постановлении определяется место размещения демонстрационных материалов по проекту правил землепользования и застройки.

5. С момента опубликования постановления о проведении публичных слушаний их участники считаются оповещенными об их проведении.

6. Публичные слушания должны быть проведены, а заключение об их результатах опубликовано не ранее, чем через два месяца и не позднее чем через четыре месяца со дня опубликования решения о проведении публичных слушаний. Конкретный срок устанавливается постановлением Главы ЗАТО Озерный.

7. За 3 дня до публичных слушаний Комиссия определяет порядок обсуждения проекта правил землепользования и застройки.

8. В месте проведения публичных слушаний, а при отсутствии такой возможности в ином общедоступном месте, Комиссия организует выставку, экспозицию демонстрационных материалов проекта правил землепользования и застройки для всеобщего обозрения.

9. Процедура обсуждения проекта правил землепользования и застройки включает в себя: доклад (председателя Комиссии, представителя разработчика проекта правил землепользования и застройки, иных лиц при необходимости), а также ответы на поступившие вопросы и

подготовку заключения по результатам публичных слушаний. Допускается выступление лиц, принимающих участие в слушаниях.

10. Публичные слушания считаются завершенными после высказывания всеми желающими участниками публичных слушаний своих мнений по существу обсуждаемого проекта.

11. По итогам публичных слушаний Комиссией составляется протокол, который подписывается всеми членами Комиссии, ее председателем и секретарем. Обязательным приложением к протоколу публичных слушаний являются письменные замечания и предложения участников слушаний.

12. По результатам публичных слушаний Комиссией составляется заключение. Данное заключение подлежит опубликованию в газете «Дни Озерного» в течении 10 дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава ЗАТО Озерный в течении 10 дней с момента представления проекта правил землепользования и застройки (или предложений по внесению в них изменений) и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение о направлении указанных материалов для утверждения в Думу ЗАТО Озерный или об их отклонении и направлении на доработку с указанием даты повторного представления.

Статья 31. Проведение публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории.

1. Порядок проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется настоящим разделом.

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

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

4. Публичные слушания проводятся с участием граждан, постоянно проживающих на территории ЗАТО Озерный, уполномоченных представителей объединений этих граждан, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

5. Глава ЗАТО Озерный при получении проекта планировки территории и проекта межевания территории принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в 10-дневный срок со дня его получения. Данное решение оформляется в виде постановления.

6. Указанным постановлением устанавливается дата, место и время проведения публичных слушаний, а также определяется состав участников публичных слушаний, подлежащих оповещению об их проведении.
7. Решение Главы ЗАТО Озерный о проведении публичных слушаний подлежит опубликованию в газете «Дни Озерного».
8. С момента опубликования решения о проведении публичных слушаний их участники считаются оповещенными об их проведении.
9. Срок проведения публичных слушаний со дня опубликования решения об их проведении до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.
10. Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.
11. Публичные слушания считаются завершенными после высказывания всеми желающими участниками публичных слушаний своих мнений по существу обсуждаемого вопроса.
12. По итогам публичных слушаний Комиссией составляется протокол, который подписывается всеми членами Комиссии, ее председателем и секретарем. Обязательным приложением к протоколу публичных слушаний являются поступившие письменные замечания и предложения участников слушаний, рекомендации.
13. По результатам публичных слушаний Комиссия составляет заключение. Данное заключение подлежит опубликованию в газете «Дни Озерного» в течении 10 дней со дня их проведения.
14. Глава ЗАТО Озерный с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территорий и проекту межевания территорий и заключения о результатах публичных слушаний в течении 10 дней принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении утверждения документации и возвращении ее на доработку.
15. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежа опубликованию в газете «Дни Озерного».

Статья 31. Проведение публичных слушаний по вопросам о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

1. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства определяется настоящим разделом.
2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального

строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанное сообщение направляется не позднее чем через 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица.

4. Сообщение Комиссии о сроке, времени и месте проведения публичных слушаний подлежит опубликованию в газете «Дни Озерного». Срок проведения публичных слушаний с момента опубликования сообщения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

5. С момента опубликования сообщения о проведении публичных слушаний их участники считаются оповещенными об их проведении.

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

7. Заинтересованное лицо, обратившиеся с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, информирует участников публичных слушаний по существу своего обращения с демонстрацией необходимых графических материалов и отвечает на их вопросы.

8. Порядок проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства аналогичен порядку, указанному в пунктах 4-11 ст. 31 настоящих Правил.

9. На основании протокола публичных слушаний Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний, подлежащее опубликованию в газете «Дни Озерного» в течении 10 дней со дня их проведения, и осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе ЗАТО Озерный.

10. На основании указанных рекомендаций Глава ЗАТО Озерный в течении трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в газете «Дни Озерного».

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

Статья 33. Проведение публичных слушаний по вопросу о предоставлении

разрешения на изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Физическое и юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на изменение одного вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства на другой, направляет заявление о предоставлении разрешения на изменение вида разрешенного использования в Комиссию.
2. Деятельность Комиссии при проведении публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на изменение вида разрешенного использования производится в порядке указанном в п.4-11 ст. 31 настоящих Правил.
3. Заинтересованное лицо, обратившееся с заявлением о предоставлении разрешения на изменение вида разрешенного использования, информирует участников публичных слушаний по существу своего обращения с демонстрацией необходимых графических материалов и отвечает на их вопросы.
5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на изменение вида разрешенного использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Статья 34. Проведение публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.
3. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства проводятся с участием граждан, постоянно проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен

земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым испрашивается разрешение, уполномоченных представителей объединений этих граждан.

4. Деятельность Комиссии при проведении публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства производится в соответствии пунктами 4-11 статьи 31 настоящих Правил.

5. Лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

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

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

Статья 35. Заключительные положения

1. В случае неявки участников публичных слушаний или не поступления предложений и замечаний по существу вопроса, поставленного на обсуждение, публичные слушания считаются состоявшимися. Об этом Комиссией составляется письменное заключение, которое приобщается к проекту документа, поставленного на обсуждение.

Глава 8. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки.

Статья 36. Действие Правил по отношению к генеральному плану ЗАТО Озерный.

1. После введения в действие настоящих Правил генеральный план ЗАТО Озерный действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления ЗАТО Озерный по представлению соответствующих заключений Комиссии по вопросам землепользования и застройки могут принимать решения о:

-подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план ЗАТО Озерный с учетом и в развитие настоящих Правил;

-приведении в соответствии с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации о планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

-подготовке новой документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, предельных показателей.

3. После принятия нового, корректировки ранее разработанного генерального плана в Правила могут вноситься изменения.

4. В случаях, установленных в части 3 настоящей статьи, администрация ЗАТО Озерный на основе генерального плана, плана его реализации, передает в Комиссию заключение о необходимости внести изменения в Правила. Внесение изменений в Правила происходит в общем порядке, определенном статьей 39 настоящих Правил.

Статья 37. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения.

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

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам, до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- 1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий;
- 3) имеют параметры не соответствующие предельным параметрам, установленным, применительно к соответствующим зонам.

4. Самовольное занятие земельных участков, самовольное строительство, использование самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются градостроительным, гражданским и земельным законодательствами.

5. Постановлением Главы ЗАТО Озерный может быть придан статус несоответствия территориальным зонам производственных и иных объектов, чьи санитарно-защитные зоны

распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и (или) функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 38. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила.

1. Основаниями для рассмотрения Главой ЗАТО Озерный вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- 1) несоответствие Правил генеральному плану ЗАТО Озерный, возникшее в результате внесения в них изменений, либо в случае принятия новых документов территориального планирования;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение Думы ЗАТО Озерный, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, законодательстве Тверской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

3. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;
- приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;
- препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

4. Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями городской Думы.

5. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

- федеральные органы исполнительной власти (в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения);
- Глава ЗАТО Озерный;
- Дума ЗАТО Озерный;
- общественные организации;
- правообладатели объектов недвижимости.

6. Указанные в части 5 настоящей статьи права реализуются путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию.

Статья 39. Внесение изменений в Правила.

1. Решение о подготовке проекта изменений Правил землепользования и застройки принимается Главой ЗАТО Озерный с установлением этапов градостроительного зонирования, порядка и сроков проведения работ по подготовке проекта изменений Правил, иных положений, касающихся организации работ.
2. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию.
3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе ЗАТО Озерный.
4. Глава ЗАТО Озерный с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю .
5. Решение Главы ЗАТО Озерный о подготовке проекта внесения изменений в Правила не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия, публикуется в городской газете «Дни Озерного» и на официальном сайте ЗАТО Озерный.
6. При получении от Комиссии проекта о внесении изменений в Правила Глава ЗАТО Озерный принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.
7. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в порядке, определяемом статьёй 30 настоящих Правил и нормативными правовыми актами органа местного самоуправления.
8. Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту изменения Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указные извещения направляются в срок не позднее чем, через пятнадцать дней со дня принятия Главой ЗАТО Озерный решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

Статья 40. Изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и объектов недвижимости.

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством

и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными актами ЗАТО «Озёрный».

2. Изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

3. Правом изменения одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

- собственники расположенных на участках зданий, строений, сооружений;
- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
- лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешённого использования объектов недвижимости;
- собственники квартир в многоквартирных домах (в соответствии с положением «О переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые на территории ЗАТО Озерный», утвержденным решением Думы ЗАТО Озерный 31.03.2006 г.)

1) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

2) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

3) соблюдаются требования технических регламентов безопасности.

4. Изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определённом статьёй 33 настоящих Правил,- в случаях, когда испрашиваемый вид разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешённым;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости, связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости от администрации ЗАТО Озерный заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство в соответствующих случаях.

Статья 41. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков.

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

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

3. Правообладатели объектов капитального строительства и земельных участков обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 42. Ответственность за нарушение Правил.

1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами.

Глава 9. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов.

Статья 43. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков для муниципальных нужд.

1. Порядок изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами ЗАТО Озерный.

2. Основаниями для принятия Главой ЗАТО Озерный решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденная в установленном порядке документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- наличии соответствующих муниципальных нужд,
- невозможности реализации муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами ЗАТО Озерный, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков являются:

1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения муниципального значения;
- автомобильных дорог общего пользования в границах муниципального образования и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах муниципального образования;

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд и полномочий, определенных в соответствии с федеральными законами.

4. Решение об изъятии земельных участков может быть принято только после утверждения соответствующих проектов планировки, проектов межевания, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков в порядке, установленном законодательством. Собственник земельного участка должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Статья 44. Установление публичных сервитутов.

1. Органы местного самоуправления имеют право устанавливать применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд - прохода или проезда через земельный участок, использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры, иных общественных нужд, определяемых в соответствии с законодательством, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами ЗАТО Озерный.

Глава 10. Строительные изменения недвижимости.

Статья 45. Право на строительное изменение недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.

1. Правом производить строительные изменения недвижимости на территории ЗАТО Озерный обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство. Исключения составляют случаи, указанные в пункте 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство,
- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 46 настоящих Правил.

Статья 46. Подготовка проектной документации. Выдача разрешений на строительство.

1. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются градостроительным законодательством.

3. Подготовку проектной документации осуществляет застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (исполнитель).

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

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

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- 1) градостроительный план земельного участка;
- 2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).
- 4) иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

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

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

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

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

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

6. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлен Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 83 от 13.02.2006).

7. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение

от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

9. В границах закрытого муниципального образования ЗАТО Озерный разрешение на строительство выдается отделом строительства и ЖКХ администрации ЗАТО Озерный.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти.

10. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в администрацию ЗАТО Озерный заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются документы, предусмотренные статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

11. Отдел по строительству и ЖКХ администрации ЗАТО Озерный в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

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

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

12. По заявлению застройщика администрация ЗАТО Озерный может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции, если таковые отражены в установленном порядке в проектной документации на строительство, реконструкцию.

13. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

14. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

15. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации (постановление Правительства № 698 от 24.11.2005)

16. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных

пунктами 2, 8 - 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ и один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

17. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства.

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

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

19. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 47. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию.

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства объекта капитального строительства и для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства устанавливаются нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, осуществляются сдача результата работ подрядчиком и приемка его застройщиком (заказчиком).

По результатам приемки застройщик (заказчик) подписывает акт приемки объекта капитального строительства либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

9. После подписания обеими сторонами акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

10. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

11. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 10 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или, в случаях предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

12. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка,

для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗАТО ОЗЕРНЫЙ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Глава 11. Положение о порядке градостроительного зонирования территории ЗАТО Озерный и применении градостроительных регламентов.

Статья 48. Территориальные зоны.

1. Для целей регулирования застройки в соответствии с Правилами землепользования и застройки ЗАТО озерный установлены следующие территориальные зоны:

Жилые зоны:

Ж-1 Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами

Ж-2 Зона развития жилой застройки

Общественно-деловые зоны

О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения

О-2 Зона учреждений здравоохранения

О-3 Зона размещения объектов среднего и дошкольного образования

О-4 Зона размещения объектов физкультуры и спорта

О-5 Зона размещения объектов культуры и просвещения, дополнительного школьного образования

Общественно-производственные зоны

РЗ Зона военных объектов и иных режимных территорий

Производственные зоны

П-1 Зона размещения и переработки отходов производства и потребления

П-2 Зона производственно-коммунальных объектов V классов вредности с защитной зоной 50 м

Рекреационные зоны

Р-1 Зона городских парков, лесопарков, городских лесов и отдыха

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

Т-1 Зона объектов инженерной инфраструктуры

Т-2 Зона железнодорожного транспорта

Статья 49. Состав градостроительных регламентов.

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

Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

2. Градостроительные регламенты состоят из следующей информации, отображаемой в текстовой форме:

1) перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

3) ограничение видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Градостроительные регламенты устанавливаются для всех земель в пределах городской черты, за исключением указанных в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Действие градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки, находящиеся в пределах данной территориальной зоны, за исключением земельных участков, указанных в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в регламентах, разделяются на основные, условно разрешенные и вспомогательные.

6. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются для строительства самостоятельно без дополнительных решений и согласований правообладателями таких земельных участков, за исключением организаций, упомянутых в части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков могут быть применены только после получения специального разрешения.

8. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть применены правообладателями таких участков самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований только при наличии на данном участке вида использования, отнесенного к основным или условно разрешенным.

9. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее-предельные параметры) могут устанавливаться применительно к отдельным подзонам, выделенным в составе территориальных зон, или ко всем территориальным зонам, если в их составе не выделяют подзоны.

10. Предельные параметры устанавливают требования к строительному и ландшафтному зонированию территории, по отношению к которой установлен регламент, а также требования к благоустройству городской среды (в том числе порядку установления уличной рекламы, ограждений, мощению участков и т.п.).

11. Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий. В зависимости от того, какие предельные параметры выделены применительно к разным частям территориальной зоны, происходит выделение подзон.

12. Ограничение видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, в составе градостроительного регламента указываются применительно ко всей территориальной зоне, если в ее пределах распространяется действие зон с особыми условиями использования территорий.

13. Ввиду значительного объема требований, установленных законодательством Российской Федерации в виде ограничений на использование территорий, градостроительные регламенты территории, содержащиеся в части 2 настоящих Правил, включают в себя ссылку на нормативные правовые акты, регулирующие использование территории в пределах зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 50. Порядок применения градостроительных регламентов.

1. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах города, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам, установленным в части 2 настоящих Правил;
- 2) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
- 3) ограничениям по охране объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;
- 4) иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

2. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать основные и вспомогательные виды разрешенного использования для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов, а до их введения – нормативно-технических документов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

3. Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органа местного самоуправления.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1) при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости.

2) при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагивают конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости.

В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию ЗАТО озерный Тверской области, которая в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований.

Статья 51. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.

1. Объекты капитального строительства, построенные, либо начатые строительством до введения настоящих Правил, чьи виды использования, либо предельные параметры не соответствуют Правилам, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

2. Исключения составляют те несоответствующие и настоящим Правилам, и обязательны нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также оказывает вредное влияние на окружающую среду и объекты культурного наследия.

3. Все изменения объектов, указанных в частях 1-2 настоящей статьи, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, их параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствии с настоящими Правилами.

4. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют вид, виды использования, неразрешенные для данной территориальной зоны, либо те, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

5. На объектах, указанных в части 4 настоящей статьи, не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без проведения используемой технологии в соответствии с требованиями экологической, санитарно-гигиенической, противопожарной

безопасности, гражданской обороны, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами.

6. Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по предельным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилом. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на приведение таких объектов в соответствие настоящим Правилам.

7. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Статья 52. Порядок ведения карты градостроительного зонирования ЗАТО Озерный.

1. Ведение карты градостроительного зонирования территории ЗАТО Озерный (своевременное внесение изменений, публикация изменений и откорректированной редакции карты, размещение информации о границах территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности) осуществляется администрацией ЗАТО Озерный Тверской области.

2. Карта градостроительного зонирования территории ЗАТО озерный подлежит корректировке в следующих случаях:

- при внесении изменений в административные границы ЗАТО Озерный;
- по мере внесения изменений в границы территориальных зон, участков градостроительного зонирования;
- по мере внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий.

3. В случае внесения изменений в административные границы администрация ЗАТО Озерный подготавливает изменение состава территориальных зон и выносит их на рассмотрение комиссии.

4. В случае внесения изменений в границы территориальных зон, участков градостроительного зонирования, последовавших в результате внесения изменений в Правила, администрация ЗАТО Озерный обеспечивает публикацию принятых изменений и их размещение в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Глава 12. Градостроительные регламенты.

Статья 53. Градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-1).

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

основные виды разрешенного использования	вспомогательные виды разрешенного
--	-----------------------------------

	использования (установленные к основным)
многоквартирные жилые дома не более 5 этажей	дворы общего пользования; площадки для индивидуальных занятий физкультурой и спортом; хозяйственные площадки; гостевые автостоянки; встроенные гаражи.
общежития высотой не более 5 этажей	
общеобразовательные учреждения	хозяйственные постройки; гаражи служебного транспорта (не более трех боксов); сооружения локального инженерного обеспечения; гостевые автостоянки вместимостью по расчету; открытые площадки для занятий спортом и физкультурой; здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения не более 50 кв.м; площадки для сбора мусора.
дошкольные образовательные учреждения	
специальные образовательные учреждения	
клубы, центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения	гостевые автостоянки вместимостью по расчету; сооружения локального инженерного обеспечения; гаражи служебного автотранспорта (не более 20 машиномест); здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 50 кв.м; площадки для сбора мусора.
библиотеки	
салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей площадью не более 50 кв.м	
амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, центры медицинских консультаций населения	хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений; отдельно стоящие и пристроенные лаборатории; гаражи служебного автотранспорта (не более 5 боксов); сооружения локального инженерного обеспечения; гостевые автостоянки по расчету; здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения не более 50 кв.м; площадки для сбора мусора.
кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины	
аптеки, аптечные пункты	
отдельно стоящие и встроенные приемные пункты и мастерские по мелкому и бытовому ремонту (ремонт обуви, одежды, зонтов, часов и др.)	
парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты	
встроенные и отдельно-стоящие магазины площадью не более 100 кв.м	гостевые автостоянки вместимостью не более 10 машиномест
отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты	гостевые автостоянки вместимостью не более 5 машиномест; площадки для сбора мусора.
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	гостевые автостоянки вместимостью по расчету; гаражи для служебного транспорта; открытые площадки для занятий спортом и физкультурой; площадки для сбора мусора.
пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками; закрытые гаражи-стоянки резервных автомобилей; склады инвентаря; площадки для сбора мусора.
аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения	гаражи служебного транспорта; склады материалов и инвентаря; здания и сооружения для размещения служб охраны и

	наблюдения площадью не более 50 кв.м; площадки для сбора мусора.
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, не требующие установления санитарно-защитных зон	
общественные туалеты	
защитные сооружения гражданской обороны	

условно разрешенные виды использования	вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно-разрешенным)
гостиницы высотой не более 5 этажей	хозяйственные постройки гостиниц; сооружения локального инженерного обеспечения; гаражи служебного транспорта; крытые автостоянки для проживающих в гостинице из расчета не более одного машиноместа на один номер; гостевые автостоянки вместимостью по расчету.
офисы, отделения банков высотой не более 5 этажей	гостевые стоянки вместимостью по расчету; сооружения локального инженерного обеспечения; гаражи служебного автотранспорта (не более 20 машиномест), в т.ч. встроенные в здания; здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 50 кв.м; площадки для сбора мусора.
предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	гостевые автостоянки вместимостью по расчету
магазины площадью 100 кв.м и более	гостевые автостоянки вместимостью по расчету
временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживание населения	площадки для сбора мусора
ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных общей площадью не более 100 кв.м	хозяйственные постройки; строения для содержания животных; гаражи для служебного транспорта вместимостью не более 2-х боксов; здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 50 кв.м; площадки для сбора мусора.
автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках вместимостью не менее 10 машиномест	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 20 кв.м.
монументы, памятники и памятные знаки	

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Для всех участков градостроительного зонирования

Площадь земельного участка

максимальная

не нормируется

минимальная

24,8 кв.м на 1 чел. в проектируемой застройке, 15,7 кв.м на чел. при уплотнении существующей застройки (для многоквартирных жилых домов, общежитий)

Количество этажей

максимальное

5 (для всех видов использования объектов капитального строительства)

минимальное

2 (для многоквартирных жилых домов, общежитий, гостиниц, офисных зданий)

Высота зданий, сооружений

максимальная

от уровня земли до верха плоской кровли 21 м, до конька скатной кровли 23,5 м; исключение: шпили, башни, флагштоки.

минимальная

не нормируется

Коэффициент интенсивности использования территории

максимальный	при уплотнении существующий застройки 0,72
минимальный	в проектируемой застройке 1,15 не нормируется
Иные показатели	
минимальный отступ жилых зданий от красной линии	3 м
минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	25 м
минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 этажных зданий)	25 м
минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	6 м
расстояние от основных строений до отдельно стоящих и прочих строений	в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* (приложение 1)
коэффициент использования территории	не менее 0,4
устройство ограждений между участками многоквартирных домов	допускается высотой не более 2 м при условии соблюдения условий проветриваемости
устройство ограждений между участками многоквартирных домов и улицами, площадями	допускается высотой не более 2 м при соблюдении условий прозрачности ограждения на высоту выше 1 м от поверхности земли

Статья 54. Градостроительный регламент зоны развития жилой застройки (Ж-2).

1. Зона развития жилой застройки Ж-2 выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления. Списки видов разрешенного использования, предельные параметры разрешенного строительства определяются в порядке статьи 48 настоящих Правил.

Зоны развития жилой застройки определены Генеральным планом ЗАТО Озерный и до реализации проектов застройки могут использоваться по существующему целевому назначению или для размещения временных объектов различного назначения и иных целей, не связанных с капитальным строительством.

Зоны планируемого развития могут быть установлены в пределах территории зоны любого вида.

Статья 55. Градостроительный регламент зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О-1).

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

основные виды разрешенного использования	вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
здания администрации и управления, суды	-гостевые автостоянки вместимостью по расчету; -гаражи служебного автотранспорта; -здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 50 кв.м.
отдельные корпуса высших учебных заведений, учреждений среднего специального и начального профессионального образования	-хозяйственные постройки; -гаражи служебного автотранспорта (не более трех боксов); сооружения локального инженерного обеспечения; -гостевые автостоянки вместимостью по расчету; -открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, прогулок; -сады; -здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 50 кв.м; -площадки для сбора мусора.
гостиницы	-хозяйственные постройки гостиниц; -сооружения локального инженерного обеспечения; -гаражи служебного автотранспорта; -крытые автостоянки для проживающих в гостинице из расчета не более одного машиноместа на один номер; -гостевые автостоянки вместимостью по расчету
офисы, отделения банков	-гостевые стоянки вместимостью по расчету; -встроенные и(или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей; -сооружения локального инженерного обеспечения; -гаражи служебного транспорта (не более 20 машиномест), в т.ч. встроенные в здания; -здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 50 кв.м; -площадки для сбора мусора.
предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	-гостевые автостоянки вместимостью по расчету; -встроенные или пристроенные помещения (здания) для организации дошкольного воспитания детей; -сооружения локального инженерного обеспечения; -гаражи служебного автотранспорта;
клубы, центры общения и досуговых занятий, залы для встреч собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения	-здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 50 кв.м;
ночные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки	-спортивные площадки без установки трибун для зрителей;
информационные, компьютерные (неигровые) центры, справочные бюро	-площадки для сбора мусора.
архивы, библиотеки	
салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей	
центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., фотосалоны	
амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, медицинские кабинеты	-хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений; -отдельно стоящие и пристроенные лаборатории; -гаражи служебного автотранспорта (не более 5 боксов); -сооружения локального инженерного обеспечения; -гостевые автостоянки по расчету; -здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 50 кв.м
аптеки, аптечные пункты	
отдельно стоящие и встроенные приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.д.)	
пошивочные ателье и мастерские	
парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты	

магазины продовольственные и промтоварные площадью торгового зала до 250 кв.м	
универсальные магазины (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами) площадью торгового зала до 500 кв.м	
специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны	-гостевые автостоянки вместимостью по расчету
службы доставки питания по заказу	-гаражи служебного транспорта; -хозяйственные постройки; -сооружения локального инженерного обеспечения; -площадки для сбора мусора.
отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты	-гостевые автостоянки вместимостью по расчету; -площадки для сбора мусора.
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	-гостевые автостоянки вместимостью по расчету; -гаражи для служебного автотранспорта; -открытые площадки для занятий спортом и физкультурой; -площадки для сбора мусора.
пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	-учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками; -закрытые гаражи-стоянки для резервных автомобилей; -склады инвентаря; -площадки для сбора мусора.
аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения	-гаражи служебного транспорта; -склады материалов и инвентаря; -здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 50 кв.м; -площадки для сбора мусора.
автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках вместимостью не менее 10 машиномест	-здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 20 кв.м
диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспорта	
сооружения и устройства сетей технического обеспечения, не требующие установления санитарно-защитных зон	
общественные туалеты	
защитные сооружения гражданской обороны	
рынки продовольственных и непродовольственных товаров площадью до 2000 кв.м, площадки для торговли с «колес» до 1000 кв.м	хозяйственные постройки вместимостью по расчету

условно разрешенные виды использования	вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно-разрешенным)
здания и сооружения культовых учреждений	-хозяйственные постройки; -дома для проживания священнослужителей; -вспомогательные сооружения для отправления культа; -гаражи служебного автотранспорта; -здания для собрания прихожан; -сооружения локального инженерного обеспечения; -площадки для сбора мусора
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки	

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Для всех участков градостроительного зонирования

площадь земельного участка
максимальная

не нормируется

минимальная количество этажей	не нормируется
максимальное	не нормируется
минимальное	не нормируется
высота зданий и сооружений	
максимальная	не нормируется
минимальная	не нормируется
процент застройки	
максимальный	не нормируется
минимальный	не нормируется
иные показатели	
максимальная высота ограждений вдоль улиц	2 м при соблюдении условий прозрачности ограждения на высоту выше 1 м от поверхности земли
максимальная высота ограждения между соседними участками	2 м

Статья 56. Градостроительный регламент зоны учреждений здравоохранения (О-2).

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

основные виды разрешенного использования	вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
учреждения здравоохранения (независимо от форм собственности и административной подчиненности)	хозяйственные постройки сады площадки для групповых занятий физкультурой отдельно стоящие и пристроенные лаборатории общежития и гостиницы для пациентов дневных стационаров и лиц сопровождающих пациентов гаражи служебного автотранспорта сооружения инженерного обеспечения гостевые автостоянки по расчету здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 50 кв.м общественные туалеты защитные сооружения гражданской обороны площадки для сбора мусора
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, не требующие установления санитарно-защитных зон	
защитные сооружения гражданской обороны	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны О-2 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны О-2 не устанавливаются.

Статья 57. Градостроительный регламент зоны размещения объектов среднего и дошкольного образования (О-3).

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

основные виды разрешенного использования	вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
учреждения среднего и дошкольного образования (независимо от форм собственности и административной подчиненности), в т.ч. специальные учреждения образования	хозяйственные постройки гаражи служебного транспорта сооружения инженерного обеспечения гостевые автостоянки вместимостью по расчету спортивные ядра открытые площадки для занятия спортом и физкультурой сады здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 50 кв.м площадки для сбора мусора
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, не требующие установления санитарно-защитных зон	
защитные сооружения гражданской обороны	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны О-3 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны О-3 не устанавливаются.

Статья 58. Градостроительный регламент зоны размещения объектов физкультуры и спорта (О-4).

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

основные виды разрешенного использования	вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
объекты физкультуры и спорта (независимо от форм собственности и административной подчиненности)	хозяйственные постройки гаражи служебного транспорта сооружения инженерного обеспечения гостевые автостоянки вместимостью по расчету здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 50 кв.м площадки для сбора мусора
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, не требующие установления санитарно-защитных зон	

общественные туалеты	
защитные сооружения гражданской обороны	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны О-4 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны О-4 не устанавливаются.

Статья 59. Градостроительный регламент зоны размещения объектов культуры и просвещения, дополнительного школьного образования (О-5).

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

основные виды разрешенного использования	вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
театры, концертные залы, музеи, библиотеки	гаражи служебного транспорта сооружения инженерного обеспечения гостевые автостоянки вместимостью по расчету здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 50 кв.м площадки для сбора мусора
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, не требующие установления санитарно-защитных зон	
общественные туалеты	
защитные сооружения гражданской обороны	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны О-5 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны О-5 не устанавливаются.

Статья 60. Градостроительный регламент зоны военных объектов и иных режимных территорий (РЗ).

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

основные виды разрешенного использования	вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта)	объекты обслуживания связанные с целевым назначением зоны

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны РЗ не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны РЗ не устанавливаются.

Статья 61. Градостроительный регламент зоны размещения и переработки отходов производства и потребления (П-1).

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

основные виды разрешенного использования	вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
мусороперерабатывающие предприятия и комплексы полигоны твердых бытовых отходов производства и потребления	административно-бытовые здания и помещения при основных объектах автостоянки наземные, подземные, встроенные и пристроенные к зданиям с вместимостью по расчету площадки для сбора мусора объекты пожарной охраны (резервуары, противопожарные водоемы) здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны П-1 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны П-1 не устанавливаются.

Статья 62. Градостроительный регламент зоны производственно-коммунальных объектов V класса вредности (П-2).

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

основные виды разрешенного использования	вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
промышленные предприятия с санитарно-защитной зоной не более 50 м	административно-бытовые здания конструкторские бюро амбулаторно-поликлинические учреждения лаборатории
коммунальные объекты с санитарно-защитной зоной не более 50 м	
объекты транспортной инфраструктуры с санитарно-защитной зоной не более 50 м	
автостоянки и гаражи	
канализационные очистные сооружения	
аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения	гаражи служебного автотранспорта склады материалов и инвентаря здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 50 кв.м площадки для сбора мусора

прачечные и химчистки	хозяйственные постройки сооружения локального инженерного обеспечения площадки для сбора мусора
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	гостевые автостоянки вместимостью по расчету гаражи для служебного транспорта открытые площадки для занятий спортом и физкультурой площадки для сбора мусора
пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками закрытые гаражи стоянки резервных автомобилей склады инвентаря площадки для сбора мусора
автозаправочные станции	
станции и пункты техобслуживания автомобилей	
предприятия общественного питания	гостевые автостоянки вместимостью по расчету
производственные базы аварийно-диспетчерских служб и предприятий по обслуживанию жилфонда	автостоянки вместимостью по расчету хозяйственные постройки склады гаражи служебного автотранспорта
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	
общественные туалеты	
защитные сооружения гражданской обороны	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны П-2 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны П-1 не устанавливаются.

Статья 63. Градостроительный регламент зоны городских парков, лесопарков, городских лесов и отдыха (Р-1).

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

основные виды разрешенного использования	вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
спортивные и игровые площадки	
велосипедные и беговые дорожки	
летние театры и концертные площадки	
аттракционы	
здания и сооружения для обеспечения функционирования парка (уборки мусора, работы с зелеными насаждениями и т.д.)	складские помещения мастерские

здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки	
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, не требующие установления санитарно-защитных зон	
защитные сооружения гражданской обороны	

условно разрешенные виды использования	вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно-разрешенным)
открытые стоянки для временного хранения транспортных средств	
вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы)	
кафе, бары, закусочные и другие учреждения общественного питания	
места для пикников	
общественные туалеты	

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р-1 не устанавливаются.

Статья 64. Градостроительный регламент зоны объектов инженерной инфраструктуры (Т-1).

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

основные виды разрешенного использования	вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
здания и сооружения, обеспечивающие функционирование систем инженерного обеспечения города (водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, теле и радиовещание, связь)	административно-бытовые здания конструкторские бюро лаборатории
аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города	гаражи служебного автотранспорта склады материалов и инвентаря здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 50 кв.м площадки для сбора мусора
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	
защитные сооружения гражданской обороны	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Т-1 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Т-1 не устанавливаются.

Статья 65. Градостроительный регламент зоны железнодорожного транспорта (Т-2).

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

основные виды разрешенного использования	вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией железных дорог, станционные сооружения	административно-бытовые здания привокзальные станции здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка
здания и сооружения для размещения организаций обеспечивающих управление движением	
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	
защитные сооружения гражданской обороны	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Т-2 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Т-2 не устанавливаются.