МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОД СВОБОДНЫЙ
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД СВОБОДНЫЙ» АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

ГРАД

2026

Sk Участник

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОД СВОБОДНЫЙ
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД СВОБОДНЫЙ» АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

Заказчик:	Администрация города Свободного
Муниципальный контракт:	от 05.09.2025 № 333/25
Исполнитель:	ООО «Институт Территориального Планирования «Град»
Шифр проекта:	НИР 2010-25

ГРАД

2026

Sk Участник

СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА 1. О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ 4
Статья 1. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки 4
Статья 2. Сфера применения Правил землепользования и застройки 4
Статья 3. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления города Свободного 4
Статья 4. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки 5
ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ 7
Статья 5. Действие Градостроительного регламента 7
Статья 6. Виды разрешенного использования земельных участков 8
Статья 7. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту 9
Статья 8. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий 9
ГЛАВА 3. О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ 9
Статья 9. Документация по планировке территории 9
Статья 10. Порядок подготовки документации по планировке территории 10
ГЛАВА 4. О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 12
Статья 11. Общие положения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 12
Статья 12. Сроки проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 12
Статья 13. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 13
ГЛАВА 5. О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ . 13
Статья 14. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки 13
ГЛАВА 6. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .. 14
Статья 15. Иные вопросы землепользования и застройки 14

ГЛАВА 1. О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 1. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Свободный» (далее также – Правила землепользования и застройки, Правила) устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений и создают условия для устойчивого развития территории муниципального образования «Город Свободный» (далее также – муниципальное образование, городской округ, город Свободный), его планировки, застройки, развития жилищного строительства, производственной, социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, рационального использования природных ресурсов, обеспечивают права и законные интересы физических и юридических лиц, создают условия для привлечения инвестиций путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

2. Предметом регулирования Правил является зонирование территории муниципального образования «Город Свободный» в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

3. Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

2) градостроительные регламенты;

3) карту градостроительного зонирования.

4. Обязательным приложением к Правилам являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Формы графического и текстового описания местоположения границ территориальных зон, требования к точности определения координат характерных точек границ территориальных зон, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации.

Статья 2. Сфера применения Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила подлежат применению на всей территории муниципального образования «Город Свободный» в границах, установленных согласно Закону Амурской области от 30.12.2004 № 402-ОЗ «О наделении муниципального образования города Свободного статусом городского округа и об установлении его границ».

2. Настоящие Правила являются обязательными для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений при осуществлении ими градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Город Свободный».

Статья 3. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления города Свободного

1. Органами местного самоуправления, осуществляющими полномочия по регулированию землепользования и застройки на территории муниципального образования, являются:

1) Свободненский городской Совет народных депутатов;

2) глава муниципального образования «Город Свободный» (далее также – глава города Свободного);

3) администрация муниципального образования «Город Свободный» (далее также – администрация города Свободного).

2. Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования по регулированию землепользования и застройки осуществляются в строгом соответствии с

Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами Амурской области, Уставом муниципального образования «Город Свободный».

3. К полномочиям Свободненского городского Совета народных депутатов в области землепользования и застройки относятся:

1) утверждение генерального плана городского округа и вносимых в него изменений;

2) утверждение правил благоустройства муниципального образования;

3) определение порядка организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

4) рассмотрение иных вопросов.

4. К полномочиям Главы города Свободного в области землепользования и застройки относятся:

1) назначение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

2) утверждение решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

3) утверждение решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

4) рассмотрение иных вопросов.

5. К полномочиям Администрации города Свободного в области землепользования и застройки относятся:

1) утверждение Правил землепользования и застройки и внесение в них изменений;

2) подготовка генерального плана городского округа и внесение в него изменений;

3) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

4) утверждение документации по планировке территории;

5) организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

6) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенного на территории городского округа выдача градостроительного плана земельного участка, расположенного на территории городского округа;

7) ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории городского округа;

8) организация территориального зонирования земель городского округа;

9) рассматривает иные вопросы.

6. Для создания последовательного совершенствования и обеспечения эффективного функционирования системы регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования «Город Свободный» формируется постоянно действующая Комиссия по Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Свободный» (далее – также Комиссия).

7. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждаются постановлением администрации города Свободного.

Статья 4. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки

1. В Правилах землепользования и застройки используются следующие понятия и их определения:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным федеральным органом

исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, 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;

2) градостроительная документация - документы территориального планирования (Генеральный план), документы градостроительного зонирования (Правила землепользования и застройки) и документация по планировке территории (Проекты планировки территории, проекты межевания территории), решения которых направлены на изменение сложившегося состояния территории;

3) градостроительное зонирование - зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

5) земельный участок - недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи;

6) зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

7) коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка;

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

9) правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

10) процент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка;

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

2. Иные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки, применяются в тех же значениях, что и в нормативных правовых актах Российской Федерации, Амурской области, муниципальных правовых актах муниципального образования «Город Свободный».

ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ

Статья 5. Действие Градостроительного регламента

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципального образования;

4) видов территориальных зон;

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

3. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды 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) требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства;

4) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

5) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

4. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

5. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования;

2) вид разрешенного использования которых устанавливается в соответствии с федеральным законом документацией по планировке территории;

3) используемые для осуществления пользования недрами;

4) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

6. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель и земельных участков, в отношении которых виды разрешенного использования устанавливаются иными видами регламентов использования земель.

7. Для земель сельскохозяйственного назначения, не являющихся сельскохозяйственными угодьями, за исключением садовых и огородных земельных участков, а также земельных участков общего назначения, расположенных в границах территорий ведения гражданами

садоводства и огородничества для собственных нужд, градостроительные регламенты применяются до принятия федерального закона, предусмотренного пунктом 3 статьи 14.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 6. Виды разрешенного использования земельных участков

1. Вид разрешенного использования земельного участка представляет собой вид деятельности, которую с учетом ограничений, установленных в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, допускается осуществлять на земельном участке, а также над и под его поверхностью, если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

3. В отношении земельного участка могут быть установлены один или несколько основных видов разрешенного использования земельных участков, а также один или несколько вспомогательных видов разрешенного использования. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков могут устанавливаться только дополнительно к основному виду разрешенного использования земельного участка.

4. Основной вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется.

5. В случаях, предусмотренных федеральным законом, наряду с основными видами разрешенного использования и вспомогательными видами разрешенного использования в отношении земельного участка могут быть установлены условно разрешенные виды использования земельных участков. Использование земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом разрешенного использования земельного участка допускается только после предоставления разрешения в порядке, предусмотренном федеральным законом, и внесения сведений об условно разрешенном виде разрешенного использования земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости.

6. Использование земельного участка исключительно в соответствии со вспомогательным видом разрешенного использования не допускается.

7. Описание видов разрешенного использования земельных участков, установленных в градостроительных регламентах, определяются в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412.

8. Разрешенное использование (назначение) зданий или сооружений должно соответствовать видам разрешенного использования земельного участка, на котором они расположены, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 статьи 14.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

9. Размещение и эксплуатация линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, проведение работ по рекультивации земель и (или) земельных участков допускается без отдельного указания в градостроительном регламенте для любой территориальной зоны, если федеральным законом не установлено иное.

Статья 7. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, являются несоответствующими разрешенному использованию.

2. Земельные участки или объекты капитального строительства, указанные в части 1 настоящей статьи, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае, если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и при этом несет опасность жизни и здоровью человека, окружающей среде, объектам культурного наследия, то в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 8. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий

1. Границы зон с особыми условиями использования территорий в обязательном порядке отображаются на карте градостроительного зонирования. Границы зон с особыми условиями использования территорий могут не совпадать с границами территориальных зон.

2. Осуществление деятельности на земельных участках, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, может быть ограничено в целях защиты жизни и здоровья граждан, в целях безопасной эксплуатации объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства, в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, в целях охраны окружающей среды, в том числе защиты и сохранения природных лечебных ресурсов, предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира, а также в целях обеспечения обороны страны и безопасности государства.

3. Землепользование и застройка в границах зон с особыми условиями использования территорий осуществляются с соблюдением:

1) ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

2) требований градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

ГЛАВА 3. О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 9. Документация по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

Статья 10. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории городского округа, за исключением случаев, указанных в частях 1.1, 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается администрацией города Свободного по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте городского округа в сети «Интернет».

2. Принятие администрацией города Свободного решения о подготовке документации по планировке территории не требуется в случае подготовки документации по планировке территории следующими лицами:

1) лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории, операторами комплексного развития территории;

2) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

3) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

4) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом применительно к территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд.

Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются такими лицами самостоятельно.

3. Решение о подготовке документации по планировке территории опережающего развития «Амурская» принимается уполномоченным федеральным органом.

4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления городского округа свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

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

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется администрацией города Свободного самостоятельно, подведомственными органам местного самоуправления муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями либо привлекаемыми ими на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

В случаях, предусмотренных частью 2 настоящей статьи подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской

Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона от 29.12.2017 № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, если иное не предусмотрено частью 10.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается главой города Свободного, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, определяемом Уставом муниципального образования «Город Свободный», нормативным правовым актом Свободненского городского Совета народных депутатов в соответствии с положениями статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся в случаях, предусмотренных частью 12 статьи 43 и частью 22 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в случае, если они подготовлены в отношении:

1) территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;

2) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда;

3) территории опережающего развития «Амурская».

10. В случае внесения изменений в проект планировки территории и (или) проект межевания территории путем утверждения их отдельных частей общественные обсуждения или публичные слушания проводятся применительно к таким утверждаемым частям.

11. Глава города Свободного с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или отклоняет такую документацию и направляет ее в администрацию города Свободного на доработку не позднее чем через пятнадцать рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

12. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте органов местного самоуправления городского округа в сети «Интернет».

13. Сведения об утвержденном проекте межевания территории в течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу решения об утверждении указанного проекта межевания подлежат направлению в орган регистрации прав в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

ГЛАВА 4. О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 11. Общие положения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в обязательном порядке, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, проводятся общественные обсуждения или публичные слушания по:

1) проекту генерального плана муниципального образования, проекту внесения изменений в генеральный план, за исключением случаев, предусмотренных частью 7 статьи 18, частью 18 статьи 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) проекту правил землепользования и застройки муниципального образования, проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки, за исключением случаев, установленных частью 3.3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) проекту планировки территории муниципального образования и проекту межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5.1 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 11 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Финансирование проведения общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случаев проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

Статья 12. Сроки проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту генерального плана города Свободного, а также по проекту внесения изменений в генеральный план города Свободного с момента оповещения жителей города Свободного об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может превышать один месяц.

2. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки города Свободного, а также по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Свободного составляет не более одного месяца со дня опубликования такого проекта.

3. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории не может быть менее четырнадцати дней и более тридцати дней со дня оповещения жителей города Свободного об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

4. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров

разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства не может быть более одного месяца со дня оповещения жителей города Свободного об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

Статья 13. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории города Свободного осуществляется в порядке, определяемом Уставом муниципального образования «Город Свободный», нормативным правовым актом Свободненского городского Совета народных депутатов, в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

ГЛАВА 5. О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 14. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки генеральному плану городского округа, возникшее в результате внесения в такой генеральный план изменений;

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

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

4) несоответствие сведений о местоположении границ населенных пунктов (в том числе в случае выявления пересечения границ населенного пункта (населенных пунктов) с границами земельных участков), содержащихся в документах территориального планирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных населенных пунктов, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов;

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

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

7) принятие решения о комплексном развитии территории или заключение в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации договора о комплексном развитии территории;

8) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах городского округа;

9) несоответствие сведений о границах территориальных зон, содержащихся в правилах землепользования и застройки, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных территориальных зон, которое

было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территориальных зон.

2. С предложениями о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в Комиссию могут выступать:

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

2) исполнительные органы Амурской области в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории городского округа;

4) органы местного самоуправления в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах городского округа;

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

6) уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, оператор комплексного развития территории, лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Российской Федерации;

7) высший исполнительный орган Амурской области, орган местного самоуправления, оператор комплексного развития территории, лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого высшим исполнительным органом Амурской области, главой города Свободного, а также в целях комплексного развития территории по инициативе правообладателей.

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в письменной форме в Комиссию.

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

ГЛАВА 6. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 15. Иные вопросы землепользования и застройки

1. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления в силу настоящих Правил, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

2. В случае отмены либо внесения изменений в нормативные правовые акты Российской Федерации, Амурской области, настоящие Правила применяются в части, не противоречащей федеральному законодательству и законодательству Амурской области.

3. Сведения о территориальных зонах, устанавливаемых настоящими Правилами, в том числе сведения об установлении и изменении границ территориальных зон, количестве территориальных зон, перечне видов разрешенного использования земельных участков для каждой территориальной зоны, а также о содержании ограничений использования объектов недвижимости в пределах территориальной зоны, после утверждения настоящих Правил подлежат направлению в орган регистрации прав в порядке, установленном Федеральным законом от 03.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

4. Со дня установления приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, настоящие Правила не применяются в части, противоречащей ограничениям использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленным на приаэродромной территории, в границах которых полностью или частично расположена приаэродромная территория.

5. Согласование архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территорий, предусмотренных частью 5.3 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 40.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляется органом, уполномоченным в сфере градостроительства муниципального образования «Город Свободный».