

Общество с ограниченной ответственностью
ИНСТИТУТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

127051 г. Москва, Большой Сухаревский переулок, д. 19, стр. 1;
тел./факс: +7 (495) 789-6556
e-mail: info@ikrt.ru, www.ikrt.ru



**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ТЕРРИТОРИИ БЫВШЕГО ВОЕННОГО ГОРОДКА № 315
Г.ОДИНЦОВО-1 ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ОДИНЦОВО
ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Москва, 2014

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

№п./п.	Должность	Ф.И.О.	Подпись
1.	Директор	Курбатова А.С.	
2.	Исполнительный директор	Савин Д.С.	
3.	Начальник отдела территориального планирования	Гриднев Д.З.	
4.	Ведущий специалист	Бурметьева Т.В.	
5.	Ведущий специалист отдела обработки и выпуска технической документации	Колчаева О.Н.	

СОСТАВ ПРОЕКТА

Текстовые материалы	
Правила землепользования и застройки части территории бывшего военного городка № 315 г.Одинцово-1 городского поселения одинцово Одинцовского муниципального района Московской области	
Графические материалы	
Карта градостроительного зонирования	М 1:10000
Карта подзон с показателями этажности и плотности застройки	М 1:10000
Карта зон с особыми условиями использования территории	М 1:10000

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	7
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	7
Статья 2. Правовой статус и сфера действия Правил. Назначение и содержание Правил	12
Статья 3. Цель и задачи градостроительного зонирования	13
Статья 4. Территориальные зоны	13
Статья 5. Порядок внесения изменений в Правила	14
Статья 6. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности.....	15
Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений.....	15
Статья 8. Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории городского поселения.....	16
Статья 9. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	16
Статья 10. Ответственность за нарушение Правил.....	16
ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.....	17
Статья 11. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки.....	17
Статья 12. Применение градостроительных регламентов	17
Статья 13. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту.....	18
Статья 14. Отклонение от предельных разрешенных параметров строительства или реконструкции объектов капитального строительства.....	19
Статья 15. Состав, назначение и требования к использованию территорий общего пользования	19
Статья 16. Основы землепользования в городском округе	20
Статья 17. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности и из земель, собственность на которые не разграничена	21
Статья 18. Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности и из земель, собственность на которые не разграничена	21
Статья 19. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд городского поселения.....	21
Статья 20. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд городского поселения	21
Статья 21. Ограничения прав на землю в связи с резервированием земель для муниципальных нужд городского поселения.....	22
Статья 22. Муниципальный земельный контроль	22
ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.....	23
Статья 23. Порядок изменения вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	23
Статья 24. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	24
ГЛАВА 4. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.....	26
Статья 25. Назначение, виды и состав документации по планировке территории	26
Статья 26. Порядок подготовки документации по планировке территории	26
Статья 27. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления	27
ГЛАВА 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	28
Статья 29. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	28
Статья 30. Принятие решения о проведении публичных слушаний	29
Статья 31. Сроки проведения публичных слушаний.....	29

Статья 32. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний.....	30
Статья 33. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила	30
Статья 34. Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно разрешенный вид использования	31
Статья 35. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории	32

ГЛАВА 6. ИНЫЕ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И

ЗАСТРОЙКИ

Статья 36. Озеленение территории	33
--	----

Статья 37. Требования по использованию земель и к застройке в зонах охраны памятников истории и культуры	33
--	----

ГЛАВА 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 38. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования части территории городского поселения Одинцово	34
--	----

38.1. Территориальные зоны	34
----------------------------------	----

38.2. Общественно-деловые зоны	34
--------------------------------------	----

38.3. Градостроительные регламенты	34
--	----

Статья 39. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	35
---	----

**Правила землепользования и застройки
территории бывшего военного городка № 315 г.Одинцово-1
городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района
Московской области**

Правила землепользования и застройки разработаны на основании Постановления Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области «1124 от 24.11.2014 г. «О подготовке проекта правил землепользования и застройки территории бывшего военного городка №315 г.Одинцово-1 городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области».

Правила землепользования и застройки (далее – Правила, ПЗЗ) являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления, разработанным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Московской области, Уставом муниципального образования, а также с учетом положений нормативных документов, определяющих основные направления социально-экономического и территориального развития, охраны и использования объектов культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов.

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

Настоящие Правила обязательны для всех субъектов градостроительной деятельности на территории городского поселения.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено при соблюдении норм и правил, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

Водоохранная зона – территория, примыкающая к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания объектов водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира (*Водный кодекс РФ, ст. 65*).

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительная документация – документация о территориальном планировании территорий муниципальных образований, населенного пункта (схема территориального планирования муниципального района, генеральный план, документация по планировке территории).

Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (*Градостроительный кодекс РФ*).

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, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства (*Градостроительный кодекс РФ*).

Жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (*Жилищный кодекс РФ, ст.16*).

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 (Градостроительный кодекс РФ).

Зеленые насаждения – совокупность древесно-кустарниковой и травянистой растительности, включая газоны.

Землевладельцы – физические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения (Земельный кодекс РФ).

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования (Земельный кодекс РФ).

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), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (Градостроительный кодекс РФ в ред. Федерального закона от 14.07.2008 N 118-ФЗ).

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 населенного пункта.

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 (Градостроительный кодекс РФ).

Комиссия по землепользованию и застройке (Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки) – коллегиальный консультативный орган при главе исполнительного органа власти местного самоуправления, который наделяется правом подготовки рекомендации по результатам публичных слушаний.

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 и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты).

Линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые на планах по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, и предписывающие места расположения

внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений.

Малозэтажная жилая застройка – многоквартирная жилая застройка этажностью до 4 этажей включительно.

Межевание – комплекс градостроительных (проектно-планировочных) и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания, межевых делах и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

Минимальные площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные законодательными, нормативными правовыми актами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте зонирования.

Многоквартирный жилой дом – жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения (лестничные клетки, коридоры, галереи, подвалы и т.д.) и инженерные системы.

Недвижимость – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

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.

Объекты федерального значения – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации.

Объекты регионального значения – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации.

Объекты местного значения – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие городского поселения.

Объекты культурного наследия – объекты недвижимого имущества, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики и цивилизаций, являющиеся подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Озелененные территории – участки земли, покрытые не менее чем на 70% лесной, древесно-кустарниковой и травянистой (в том числе, газонной) растительностью естественного или искусственного происхождения.

Особо охраняемые природные территории – участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

Плотность застройки земельного участка – величина, равная отношению общей наземной площади объектов капитального строительства, располагающихся на земельном участке, к площади такого земельного участка, выраженная в тыс.кв.м/га.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Процент застройки участка – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей

подзоне территориальной зоны, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Московской области, местными правовыми актами на основании настоящих Правил и градостроительной документации, в случаях, если это определяется общественными интересами.

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование в соответствии с градостроительными регламентами, иными ограничениями на использование земельных участков и объектов недвижимости, расположенными на таких земельных участках.

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

Собственники земельных участков – физические и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности.

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

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

Территориальные зоны – зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

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

Устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия

хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Частный сервитут – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное по договору между собственниками (пользователями) недвижимости (физическими или юридическими).

Этажность – количество этажей в зданиях. При определении этажности жилого дома в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее, чем на 2 м.

Статья 2. Правовой статус и сфера действия Правил. Назначение и содержание Правил

1. Настоящие Правила, в соответствии с законодательством Российской Федерации – Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, входят в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на зонировании – делении всей территории в границах поселения, на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих зон, за исключением территорий, на которые градостроительные регламенты не распространяются и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

2. Правила землепользования и застройки разработаны для достижения следующих целей:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципального образования, сохранения окружающей среды, территорий и зон охраны объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории муниципального образования;

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

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

3. Состав Правил землепользования и застройки устанавливается градостроительным законодательством Российской Федерации.

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительному зонированию территории поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- разделению (межеванию) территории на земельные участки;

- предоставлению прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;

- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участию в принятии решений по этим вопросам;

- внесению изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

5. Настоящие Правила применяются наряду с:

- нормативами и стандартами, принятыми уполномоченными государственными органами исполнительной власти в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями;

- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского поселения Одинцово по вопросам регулирования землепользования и застройки.

6. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность на территории городского поселения, а также судебных органов – как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

Статья 3. Цель и задачи градостроительного зонирования

1. Цель градостроительного зонирования – упорядочение правового режима земель.

2. Градостроительное зонирование, установленное настоящими Правилами, призвано помочь населению эффективнее влиять на процесс застройки территории муниципального образования, отстаивать свои права и законные интересы не только в суде, но и на этапе планирования застройки. Кроме того, градостроительное зонирование призвано сделать процесс застройки более прозрачным для населения и застройщиков, привлечь дополнительные инвестиции в строительство, снизить издержки и устранить административные барьеры в строительстве.

Статья 4. Территориальные зоны

1. Виды и состав территориальных (градостроительных) зон определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации. Территориальные зоны разрабатываются для следующих категорий земель (категории в соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ): земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, земли сельскохозяйственного назначения.

Границы территориальных зон устанавливаются в соответствии со ст. 34 Градостроительного кодекса РФ.

В графическом материале Правил выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования. Границы зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной из зон, выделенных на карте зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух (или более) зонах, выделенных на карте зонирования. Границы зон на карте зонирования устанавливаются по:

- центральным разделительным линиям улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам полос отвода линейных объектов;
- границам населенных пунктов;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

2. Для каждой зоны, выделенной на карте зонирования, устанавливаются, как правило, несколько основных и вспомогательных видов разрешенного использования.

3. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельного участка и (или) иной недвижимости, имеют право, в соответствии с законодательством, по своему усмотрению выбирать и менять основной разрешенный вид/виды использования недвижимости.

Перевод жилых помещений в нежилые или нежилых помещений в жилые осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В случае если собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает изменение основного вида разрешенного использования на условно разрешенный вид использования, то применяются процедура, предусмотренная статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 5. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 6. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности

1. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности проводятся в соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса РФ.

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и должен предусматривать заблаговременное оповещение жителей муниципального образования о времени и месте проведения публичных слушаний, заблаговременное ознакомление с проектом муниципального правового акта, другие меры, обеспечивающие участие в публичных слушаниях жителей муниципального образования, опубликование (обнародование) результатов публичных слушаний, включая мотивированное обоснование принятых решений.

Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений

1. К объектам градостроительных отношений относятся разные виды объектов капитального строительства. Также, к объектам градостроительных отношений следует отнести различные территории: территорию Российской Федерации, территории субъектов РФ, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов, микрорайоны, кварталы, земельные участки.

2. К градостроительным отношениям применяется земельное, лесное, водное законодательство, законодательство об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иное законодательство Российской Федерации, если данные отношения не урегулированы законодательством о градостроительной деятельности.

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

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

Статья 8. Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории городского поселения

1. Регулировать и контролировать землепользование и застройку уполномочены: органы местного самоуправления; Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования.

Статья 9. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических, а также должностных лиц.

Администрация муниципального образования обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий в соответствии с установленным органом местного самоуправления порядком;
- предоставления Правил в библиотеки городского поселения;
- помещения Правил в сети Интернет;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, с входящими в их состав картографическими и иными документами, в структурных подразделениях администрации городского поселения;
- предоставления структурными подразделениями администрации, физическим и юридическим лицам, по их запросам, выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 10. Ответственность за нарушение Правил

Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области.

ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 11. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки

1. К полномочиям органов местного самоуправления городского поселения в области градостроительной деятельности относятся:

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования городского поселения;
- 2) подготовка и утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городского поселения;
- 3) подготовка и утверждение Правил землепользования и застройки городского поселения;
- 4) подготовка и утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования документации по планировке территории;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории городского поселения;
- 6) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 7) информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Также к вопросам местного значения городского поселения относится резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков в границах городского поселения для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель городского поселения.

К полномочиям органов местного самоуправления относится, кроме того, распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

2. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой местной администрации утверждаются состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану.

Статья 12. Применение градостроительных регламентов

1. Решения по застройке и землепользованию принимаются в соответствии с генеральным планом городского поселения и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все

расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются и применяются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

4. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Статья 13. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному 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, 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, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Использование (включая их реконструкцию) объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту, осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Изменения объектов, не соответствующих регламенту, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

4. Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

5. Несоответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости может быть изменен только на вид использования, предусмотренный настоящими Правилами для территориальной зоны, в границах которой расположен такой объект.

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

Статья 14. Отклонение от предельных разрешенных параметров строительства или 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. Порядок рассмотрения запросов и принятия решений регламентируется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 15. Состав, назначение и требования к использованию территорий общего пользования

1. Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно (бесплатно, свободно, круглосуточно) пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

2. На земельные участки, расположенные в границах территорий общего пользования (ограниченных от других территорий муниципального образования красными линиями), действие градостроительного регламента не распространяется.

3. На территориях общего пользования могут размещаться строения и сооружения, необходимые для эксплуатации инженерных коммуникаций, а также некапитальные строения, предназначенные для обслуживания пассажиров и пешеходов.

4. Приватизация участков, расположенных на территориях общего пользования запрещается.

5. Земельные участки территорий общего пользования могут включаться в состав различных территориальных зон.

6. Границы территорий общего пользования определяются путем разработки документации по планировке территории.

Статья 16. Основы землепользования в городском округе

Землепользование на территории городского поселения основывается на следующих принципах:

1) обеспечение устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования;

2) обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

3) обеспечение инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения;

4) осуществление строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории;

5) участие граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия;

6) ответственность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;

7) осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований технических регламентов;

8) осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам;

9) осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности;

10) осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий;

11) ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности;

12) возмещение вреда, причиненного физическим, юридическим лицам в результате нарушений требований законодательства о градостроительной деятельности, в полном объеме.

Статья 17. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности и из земель, собственность на которые не разграничена

1. Предоставление земельных участков для строительства, в том числе для жилищного строительства, из земель, находящихся в муниципальной собственности, и из земель, собственность на которые не разграничена, осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Статья 18. Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности и из земель, собственность на которые не разграничена

1. Под комплексным освоением в целях жилищного строительства, подразумевается подготовка документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования.

2. Предоставление земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности и из земель, собственность на которые не разграничена, осуществляется с учетом особенностей, отраженных в статье 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 19. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд городского поселения

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, в соответствии со статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются земельным и гражданским законодательством

Статья 20. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд городского поселения

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в соответствии со ст.70.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в

муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

3. Решение о резервировании земель принимается в соответствии Положением о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд.

Статья 21. Ограничения прав на землю в связи с резервированием земель для муниципальных нужд городского поселения

1. Предусмотренные подпунктами 2 и 3 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса права собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на использование земельных участков могут быть ограничены в связи с резервированием земель для муниципальных нужд.

2. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются Земельным кодексом, иными федеральными законами.

Статья 22. Муниципальный земельный контроль

1. Муниципальный земельный контроль осуществляется органами местного самоуправления.

2. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 23. Порядок изменения вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского поселения Одинцово осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского поселения Одинцово может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если:

а) применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;

б) правообладателем получено заключение органа градостроительства о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться в установленном органами местного самоуправления порядке.

4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами (раздел 3.2 Части I Правил), Администрацией городского поселения Одинцово.

5. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации и Московской области в соответствии с федеральными законами.

6. Изменение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое уполномоченным органом местного самоуправления городского поселения Одинцово с соблюдением установленных этим органом условий такого перевода, и в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

7. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство (за исключением случаев, определенных законодательством РФ) в порядке, установленном действующим законодательством.

Статья 24. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о его предоставлении в Комиссию по землепользованию и застройке городского поселения Одинцово.

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации по планировке территории;
- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений,

- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

Форма и состав заявления о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования устанавливается нормативным правовым актом Администрации городского поселения Одинцово. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

2. Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с

указанием оснований для принятого решения. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии, с учетом заключения о результатах публичных слушаний. Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов городского поселения Одинцово в области архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений, по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в Комиссию по землепользованию и застройке в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях:

- дается оценка соответствия намерений заявителя настоящим Правилам;
- характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- характеризуются возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается Администрацией городского поселения Одинцово. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов органов исполнительной власти, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте Администрации городского поселения Одинцово в сети Интернет.

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы его реализации во избежание ущерба соседним землепользователям и с целью недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

4. 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.

ГЛАВА 4. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 25. Назначение, виды и состав документации по планировке территории

1. Назначение и виды документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

3. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

4. Состав Проекта планировки устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Московской области и Администрации городского поселения Одинцово.

5. Состав Проекта межевания устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Московской области и Администрации городского поселения Одинцово.

6. Состав ГПЗУ устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации.

7. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

8. Орган местного самоуправления осуществляет подготовку, утверждение и выдачу заявителю ГПЗУ в соответствии с утвержденным административным регламентом предоставления государственной услуги.

Статья 26. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Порядок подготовки документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативным правовым актом администрации городского поселения.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, Правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр

объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

3. Глава местной администрации обеспечивает опубликование документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

4. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

Статья 27. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления

1. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой местной администрации городского поселения представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 28. Особенности подготовки документации по планировке территорий, в границах которых предусмотрено размещение объектов местного значения

1. Для земельных участков, располагающихся на территории, в отношении которой не утвержден проект планировки, в том числе в целях определения мест размещения объектов местного значения, градостроительные планы земельных участков подготавливаются с указанием видов разрешенного использования из числа установленных градостроительным регламентом за исключением видов, предусматривающих размещение многоквартирных жилых домов.

ГЛАВА 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 29. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящими Правилами устанавливается порядок организации и проведения в городском округе публичных слушаний по:

- 1) внесению изменений в настоящие Правила;
- 2) предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования;
- 4) проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения администрации городского поселения.

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки назначаются главой городского поселения. Публичные слушания по вопросам, указанным в пунктах 1-3 части 1 настоящей статьи (далее – публичные слушания) проводятся Комиссией по землепользованию и застройке.

3. Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением главы городского поселения о назначении публичных слушаний.

4. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, привлечения населения городского поселения к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей городского поселения в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

5. Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», иные федеральные законы, законы субъекта Российской Федерации, Устав городского поселения, иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.

7. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления городского поселения. При этом жители имеют право отстаивать свои интересы в судебном порядке, а органы местного самоуправления несут всю полноту ответственности за принятие решений по вопросам землепользования и застройки.

8. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Публичные слушания проводятся, как правило, в рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

10. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случая проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

Статья 30. Принятие решения о проведении публичных слушаний

1. Решение о проведении публичных слушаний принимается главой городского поселения в форме постановления.

2. В постановлении главы городского поселения о проведении публичных слушаний указываются:

- 1) наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;
- 2) сроки и порядок проведения публичных слушаний;
- 3) место и время проведения публичных слушаний;
- 4) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

Статья 31. Сроки проведения публичных слушаний

1. Публичные слушания по проекту внесения изменений в настоящие Правила проводятся в течение двух месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

2. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей городского поселения о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

3. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации городского поселения, проводятся в течение одного месяца со дня оповещения жителей городского поселения о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Статья 32. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний Комиссия:

1) определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;

2) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в муниципальных средствах массовой информации и размещает на официальном сайте городского поселения в сети «Интернет»;

3) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проектов документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;

5) содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичные слушания;

6) организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;

8) назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;

9) оповещает население городского поселения и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия путем выкупа, резервирования земель, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании;

10) организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;

11) осуществляет иные полномочия.

Статья 33. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила

1. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией по решению главы городского поселения.

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями главы 5 настоящих Правил.

3. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила и представляет указанный проект главе городского поселения. Глава городского поселения принимает решение о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет депутатов городского поселения.

Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Статья 34. Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно разрешенный вид использования

1. Публичные слушания по вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение. Публичные слушания, проводятся в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Комиссия по землепользованию и застройке направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе городского поселения.

5. На основании рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке глава городского поселения в течение семи дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении.

Статья 35. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами администрации городского поселения.

ГЛАВА 6. ИНЫЕ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 36. Озеленение территории

1. Все зеленые насаждения, независимо от ведомственной принадлежности, а также природные участки растительности являются муниципальным зеленым фондом.

Проектирование любых объектов капитального строительства на части территории городского поселения должно вестись с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений.

2. Посадка деревьев и кустарников должна вестись с соблюдением агротехнических требований, соответствующей каждой породе деревьев и кустарников.

Статья 37. Требования по использованию земель и к застройке в зонах охраны памятников истории и культуры

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия на сопряженной с ним территории устанавливаются (в особом порядке, определенном законодательством) зоны охраны объекта культурного наследия:

- охранный зона;
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- зона охраняемого природного ландшафта.

2. Производство реставрационных, строительных, земляных, исследовательских и других работ, а также хозяйственная деятельность в пределах зон охраны объектов культурного значения осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия

ГЛАВА 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 38. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования части территории городского поселения Одинцово

38.1. Территориальные зоны

Общественно-деловые зоны

Подзона ОД-1

Подзона ОД-2

Подзона ОД-3

38.2. Öffentlich-деловые зоны

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
2.	Среднеэтажная жилая застройка
3.	Индивидуальная жилая застройка
4.	Обслуживание жилой застройки
5.	Коммунальное обслуживание
6.	Социальное обслуживание
7.	Бытовое обслуживание
8.	Здравоохранение
9.	Образование и просвещение
10.	Культурное развитие
11.	Спорт
12.	Обслуживание транспорта, общее пользование территории
13.	Торговые центры (торгово-развлекательные центры)
14.	Рынки
15.	Магазины
16.	Общественное питание
17.	Гостиничное обслуживание
18.	Развлечения
19.	Общественное управление
20.	Религиозное использование
21.	Общественное управление
22.	Деловое управление
23.	Банковская и страховая деятельность

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Общественное управление
2.	Обслуживание транспорта, общее пользование территории
3.	Ветеринарное обслуживание
4.	Обеспечение обороны и безопасности
5.	Обеспечение внутреннего правопорядка
6.	Гостиничное обслуживание

38.3. Градостроительные регламенты

1. Применительно к поименованным в статье 38.1 зонам, земельным участкам и объектам капитального строительства устанавливаются нижеследующие перечни видов разрешенного использования земельных участков, включая:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) 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) условно разрешенные виды использования (требующие определенной процедуры согласования).

Суммарная общая площадь зданий (помещений) занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 20% общей площади зданий, расположенных на территории соответствующего земельного участка.

Градостроительные регламенты, применительно к территории городского поселения, не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (зоны сельскохозяйственного использования).

2. Градостроительный регламент не устанавливается на линейные объекты, расположенные в зонах с особыми условиями использования территории.

3. Озелененные и иные территории общего пользования – парки, скверы, бульвары, дороги, проезды и другие допустимы к размещению на территориях всех выделенных на карте зон.

4. Объекты гражданской обороны допустимы к размещению на территориях всех выделенных на карте зон.

5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства указаны на карте подзон с показателями этажности и плотности застройки.

Индекс	Предельная этажность	Предельная плотность застройки, тыс. кв. м / га	Предельная застроенность, %
ОД-1	до 25 этажей	30	80%
ОД-2	до 5 этажей	15	80%
ОД-3	до 35 этажей	51	80%

6. Предельная высота инженерных и технических сооружений определяется в соответствии с требованиями технических регламентов, требованиями к использованию зон с особыми условиями использования территории, иными требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

Статья 39. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территории настоящих Правил, определяется градостроительными регламентами, определенными статьей 38 настоящих Правил, с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, зонам санитарной охраны источников водоснабжения, зонам охраны объектов культурного наследия, охранным зонам инженерных коммуникаций и сооружений.

2. Градостроительная и иные виды деятельности в зонах с особыми условиями использования территорий осуществляются:

1) с соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным законодательством;

2) с соблюдением требований градостроительных регламентов правил землепользования и застройки, содержащих указание на виды деятельности, осуществление которых не запрещено или не ограничено применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;

3) с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

3. Границы зон с особым режимом использования либо прямо определяются в нормативных правовых актах Российской Федерации посредством указания на величину их отступа от конкретного объекта, либо устанавливаются при разработке специальных проектов границ таких зон. Границы устанавливаются соответствующими линиями градостроительного регулирования, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии со специальными регламентами. В отношении некоторых зон границы определяются указанием на определенное расстояние

(как правило, в метрах) от охраняемого объекта либо объекта, от которого требуется охрана. В отношении же, например, санитарно-защитных зон и зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) границы устанавливаются в результате разработки проекта границ таких зон.

4. При разработке документации по планировке территории, границы зон с особыми условиями использования территории должны быть учтены и уточнены в соответствии с масштабом проектирования.

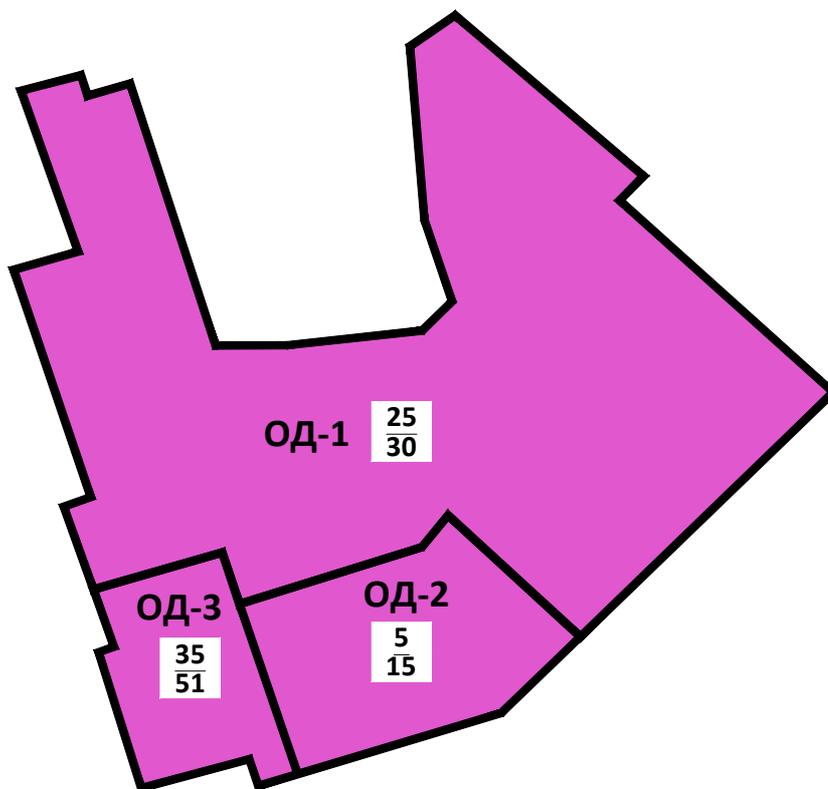
5. На части территории городского поселения Одинцово установлены зоны с особыми условиями использования территории.

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ



**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ТЕРРИТОРИИ БЫВШЕГО ВОЕННОГО ГОРОДКА №315 Г.ОДИНЦОВО-1 ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ОДИНЦОВО ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Карта подзон с показателями этажности и плотности застройки



Границы



Территориальной зоны

Территориальные зоны



Общественно-деловые



Подзоны ОД-1, ОД-2 ОД-3

N
K

Обозначение разрешенной этажности и плотности застройки, где:

N - максимальная разрешенная этажность

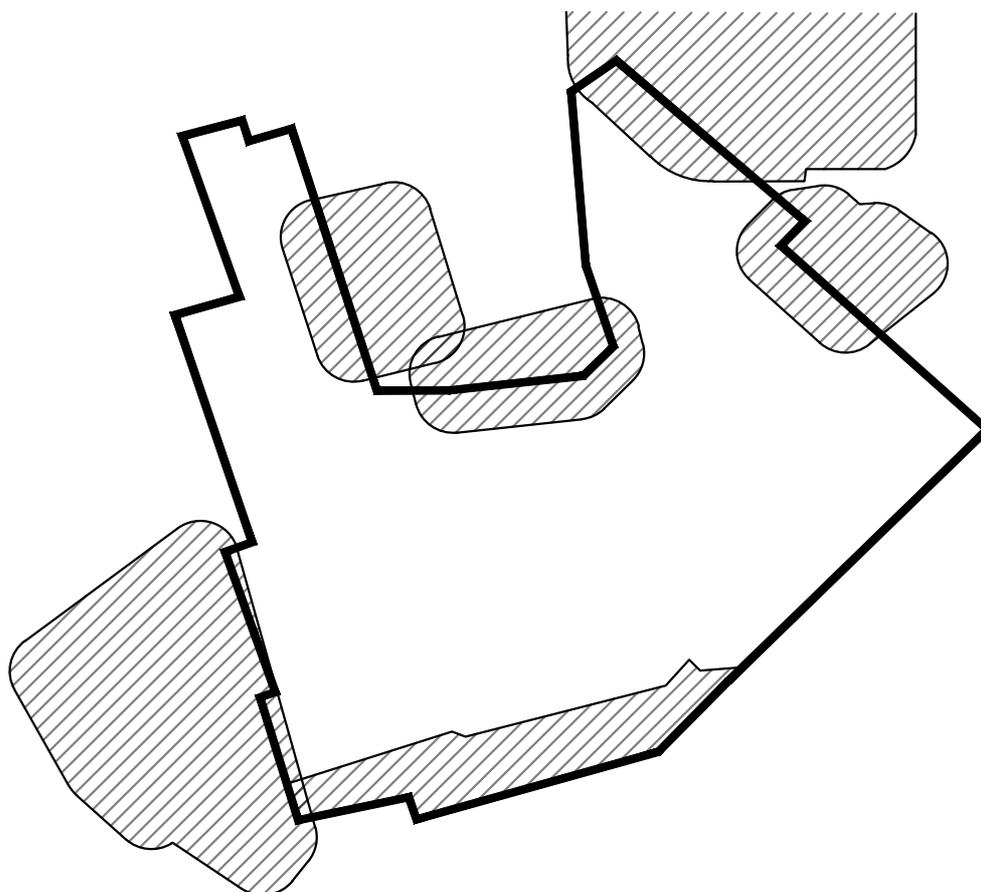
K - максимальная разрешенная плотность застройки

						Заказчик:		
						Правила землепользования и застройки территории бывшего военного городка №315 г.Одинцово-1 городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Исп. директор		Савин Д.С.				Стадия	Лист	Листов
Нач. отдела		Гриднев Д.З.				ПЗЗ		
						Масштаб 1:10000		



**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ТЕРРИТОРИИ БЫВШЕГО ВОЕННОГО ГОРОДКА №315 г.ОДИНЦОВО-1 ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ОДИНЦОВО ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Карта зон с особыми условиями использования территории



Границы



Территориальной зоны



Зона с особыми условиями использования территории

						Заказчик:		
						Правила землепользования и застройки территории бывшего военного городка №315 г.Одинцово-1 городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Исп. директор		Савин Д.С.				ПЗЗ		
Нач. отдела		Гриднев Д.З.						
						Масштаб 1:10000		