



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЕЛОГОРСК  
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

г. Белогорск  
25.01.2019 N108

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ N108 25.01.2019

#### О подготовке проекта планировки с проектом межевания в его составе для строительства линейного объекта в городе Белогорск Амурской области

На основании поступившего заявления от Мельниченко В.И. и в соответствии со статьями 41 - 46 Градостроительного Кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ, главой 4 "Правил землепользования и застройки муниципального образования "Городской округ Белогорск", утверждённых решением Белогорского городского Совета от 29.05.2009 N 05/67, постановлением Администрации города Белогорск от 09.12.2012 N 1997 "Об утверждении порядка подготовки документации по планировке территории муниципального образования "Городской округ Белогорск"

#### постановляю:

1. Осуществить подготовку документации по планировке территории с проектом межевания в его составе (далее ПП и ПМ) для строительства линейного объекта "Железнодорожный подъездный путь" в границах муниципального образования "Городской округ Белогорск".

2. Принять границы элемента планировочной структуры в районе ул. Сенная, д. 2, г. Белогорск, Амурская область, в границах кадастровых кварталов 28:02:000655 и 28:02:000482, согласно приложению к настоящему постановлению.

3. Возложить расходы, связанные с подготовкой ПП и ПМ, на заявителя - Мельниченко В.И.

4. Рекомендовать Мельниченко В.И. подготовить проект технического задания на ПП и ПМ и предоставить в отдел по строительству и архитектуре Администрации г. Белогорск для согласования.

5. Отделу по строительству и архитектуре Администрации г. Белогорск (С.Н. Ушаков):

5.1. рассмотреть и согласовать техническое задание на разработку ПП и ПМ в установленных в пункте N 2 настоящего постановления границах и направить его на утверждение Главе муниципального образования;

5.2. осуществить проверку подготовленного ПП и ПМ на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5.3. подготовить по результатам проверки предложение Главе муниципального образования г. Белогорск по утверждению ПП и ПМ или о его отклонении и направлении на доработку.

6. Председателю комиссии по правилам землепользования и застройки г. Белогорск (В.А. Розонов):

6.1. осуществить в течение месяца с момента поступления в комиссию материалов ПП и ПМ организационные мероприятия по подготовке и проведению публичных слушаний;

6.2. подготовить по результатам состоявшихся публичных слушаний заключение и опубликовать его в газете "Белогорский вестник".

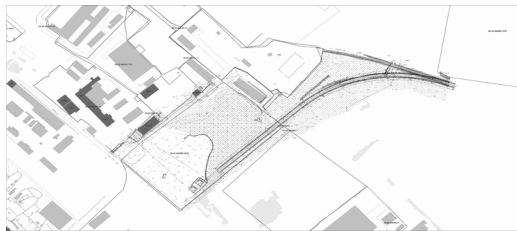
7. Опубликовать настоящее постановление в газете "Белогорский вестник".

8. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя Главы по строительству и землепользованию В.А. Розонова.

**Глава муниципального образования  
г. Белогорск С.Ю. Мелюков**

Приложение  
к постановлению Администрации

#### СХЕМА расположения элемента планировочной структуры в границах г. Белогорск.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
БЕЛОГОРСКИЙ ГОРОДСКОЙ  
СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ  
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

(седьмой созыв)

#### РЕШЕНИЕ N24/09 31.01.2019 г. Белогорск

#### О награждении Почетной грамотой Белогорского городского Совета народных депутатов

Рассмотрев ходатайство о награждении Почетной грамотой Белогорского городского Совета, в соответствии с Положением о Почетной грамоте Белогорского городского Совета народных депутатов, утвержденным Решением городского Совета от 06.07.2009 N07/110, городской Совет

#### РЕШИЛ:

1. Наградить Почетной грамотой Белогорского городского Совета народных депутатов за многолетний добросовестный труд в ведомственной охране железнодорожного транспорта и в связи с празднованием Дня защитника Отечества:

Боико Анатолия Васильевича - пожарный пожарного поезда станции Белогорск Белогорского отряда ведомственной охраны - структурного подразделения филиала федерального государственного предприятия "Ведомственная охрана железнодорожного транспорта Российской Федерации" на Забайкальской железной дороге;

Проценко Юрия Григорьевича - начальник отделения стрелковой команды по охране искусственных сооружений N4/111 станции Белогорск Белогорского отряда ведомственной охраны - структурного подразделения филиала федерального государственного предприятия "Ведомственная охрана железнодорожного транспорта Российской Федерации" на Забайкальской железной дороге;

Цуканова Евгения Николаевича - проводник служебных собак стрелковой команды на станции Белогорск Белогорского отряда ведомственной охраны - структурного подразделения филиала федерального государственного предприятия "Ведомственная охрана железнодорожного транспорта Российской Федерации" на Забайкальской железной дороге;

2. Настоящее решение опубликовать в газете "Белогорский вестник".

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его принятия.

**Председатель городского Совета  
В.В. Гратий**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
БЕЛОГОРСКИЙ ГОРОДСКОЙ  
СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ  
АМУРСКАЯ ОБЛАСТЬ**  
(седьмой созыв)

**РЕШЕНИЕ N24/03**  
31.01.2019 г. Белогорск

**Об утверждении структуры Белогорского городского Совета народных депутатов**

Рассмотрев внесенный Председателем Белогорского городского Совета народных депутатов Гратий В.В. проект Решения "Об утверждении структуры Белогорского городского Совета народных депутатов", в связи с изданием Постановления Правительства Амурской области от 29.12.2018 N664 "Об утверждении на 2019 год Методики расчета и нормативов формирования расходов на оплату труда депутатов, выборных должностных лиц местного самоуправления, осуществляющих свои полномочия на постоянной основе, муниципальных служащих области и на содержание органов местного самоуправления муниципальных образований области", формированием Администрацией города Белогорск новых учреждений и наделением действующих учреждений функциями по обеспечению деятельности органов местного самоуправления, городской Совет

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить структуру Белогорского городского Совета народных депутатов согласно приложению.

2. Признать утратившим силу Решение Белогорского городского Совета народных депутатов от 29.05.2003 N20/71 "Об утверждении структуры городского Совета народных депутатов".

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования в газете "Белогорский вестник".

**Председатель Белогорского  
городского Совета  
народных депутатов  
В.В. Гратий  
Глава муниципального образования  
города Белогорск  
С.Ю. Мелюков**

*Приложение  
к решению Белогорского  
городского Совета народных депутатов  
от 31 января 2019 года N24/03*

**СТРУКТУРА  
Белогорского городского  
Совета народных депутатов**

1. Председатель Белогорского городского Совета народных депутатов.
2. Организационный отдел.

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
БЕЛОГОРСКИЙ ГОРОДСКОЙ  
СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ  
АМУРСКАЯ ОБЛАСТЬ**  
(седьмой созыв)

**РЕШЕНИЕ N24/02**  
31.01.2019 г. Белогорск

**О внесении изменений в решение Белогорского городского Совета от 30.08.2010 N 28/111 "Об утверждении структуры Администрации города Белогорск" (с учетом внесенных изменений решениями Белогорского городского Совета народных депутатов от 29.10.2010 N 30/133, от 31.10.2011 N 46/314, от 25.12.2012 N 68/**

**151, от 26.06.2014 N 14/133, от 22.10.2015 N 33/102, от 01.12.2016 N 51/136, от 31.05.2018 N 13/38, от 20.09.2018 N 16/60)**

Рассмотрев обращение Администрации города Белогорск о внесении изменений в решение Белогорского городского Совета народных депутатов от 30.08.2010 N 28/111 "Об утверждении структуры Администрации города Белогорск", городской Совет

**РЕШИЛ:**

1. Приложение N 1 к решению Белогорского городского Совета народных депутатов от 30.08.2010 N 28/111 "Об утверждении структуры Администрации города Белогорск" изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему решению.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования в газете "Белогорский вестник".

**Председатель Белогорского  
городского Совета народных депутатов  
В.В. Гратий  
Глава муниципального образования  
города Белогорск С.Ю. Мелюков**

*Приложение  
к решению Белогорского  
городского Совета народных депутатов  
от 31 января 2019 года N24/02*

**СТРУКТУРА АДМИНИСТРАЦИИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
Г. БЕЛОГОРСК**

1. Глава муниципального образования.
2. Заместитель Главы по экономике.
3. Заместитель Главы по социальной политике.
4. Заместитель Главы по строительству и землепользованию.
5. Заместитель Главы по ЖКХ.
6. Заместитель Главы по вопросам местного самоуправления.
7. Заместитель Главы по информационным технологиям.
8. Пресс-секретарь Главы г. Белогорск.
9. Отдел учета и отчетности.
10. Мобилизационный отдел.
11. Отдел экономического развития и инвестиций.
12. Отдел по труду и потребительскому рынку.
13. Отдел муниципального заказа.
14. Отдел по строительству и архитектуре.
15. Отдел по земельным отношениям.
16. Общий отдел.
17. Организационный отдел.
18. Отдел информационно-технологического обеспечения.
19. Архивный отдел.
20. Административная комиссия.
21. Комиссия по делам несовершеннолетних и защите их прав.
22. Муниципальное казенное учреждение "Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Белогорск".
23. Муниципальное казенное учреждение "Финансовое управление Администрации города Белогорск".
24. Муниципальное казенное учреждение "Комитет имущественных отношений Администрации города Белогорск".
25. Муниципальное казенное учреждение "Комитет по образованию и делам молодежи Администрации города Белогорск".
26. Муниципальное казенное учреждение "Управление культуры Администрации г. Белогорск".
27. Муниципальное казенное учреждение "Управление по физической культуре и спорту Администрации города Белогорск".
28. Муниципальное казенное учреждение "Управление по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям города Белогорск".

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
БЕЛОГОРСКИЙ ГОРОДСКОЙ  
СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ  
АМУРСКАЯ ОБЛАСТЬ**  
(седьмой созыв)

РЕШЕНИЕ N24/01  
31.01.2019 г. Белогорск

Белогорский городской  
совет народных депутатов

## Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования "Городской округ Белогорск"

## ПРАВИЛА Землепользования и застройки муниципального образования "Городской округ Белогорск"

- Новая редакция -

Рассмотрев внесенный Главой муниципального образования г. Белогорск проект решения городского Совета народных депутатов "Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования "Городской округ Белогорск", в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", на основании ст. 11 Устава г. Белогорск, городской Совет

### РЕШИЛ:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования "Городской округ Белогорск" согласно приложению.

2. Признать утратившими силу решение Белогорского городского Совета народных депутатов от 29.05.2009 N 05/67 "Об утверждении проекта "Генеральный план муниципального образования "Городской округ Белогорск" и проекта "Правил землепользования и застройки муниципального образования "Городской округ Белогорск" (с учетом изменений, внесенных решениями городского Совета народных депутатов от 30.11.2010 N 32/164, от 31.10.2011 N 46/315, от 13.02.2012 N 53/12, от 21.12.2012 N 67/142 (в ред. решения от 25.02.2013 N 70/16, от 03.03.2014 N 10/62), от 26.04.2013 N 72/40, от 22.07.2013 N 75/76, от 27.02.2014 N 10/62, от 25.09.2014 N 16/155, от 27.02.2015 N 23/18, от 22.05.2015 N 28/55, от 28.12.2015 N 38/136, от 26.04.2018 N 12/29" в части утверждения "Правил землепользования и застройки муниципального образования "Городской округ Белогорск".

3. Документация по планировке территории г. Белогорск, утвержденная до вступления в силу настоящего решения, действует в части, не противоречащей Правилам землепользования и застройки муниципального образования "Городской округ Белогорск", за исключением градостроительных планов земельных участков, на основании которых разработана проектная документация на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства и получено положительное заключение экспертизы либо направлено заявление о выдаче разрешения на строительство до вступления в силу настоящего решения.

4. Правовые акты Главы муниципального образования г. Белогорск, Администрации г. Белогорск, разрешения на строительство (реконструкцию), принятые (выданные) до вступления в силу настоящего решения, действуют до истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие.

5. Земельные участки, предоставленные в аренду на торгах в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, и не соответствующие градостроительным регламентам, установленным Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Городской округ Белогорск" используются в соответствии с видом разрешенного использования, указанным в договоре. Подготовка и выдача градостроительных планов земельных участков, разрешений на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства на указанных земельных участках осуществляется с ранее действующей редакцией Правил землепользования и застройки муниципального образования "Городской округ Белогорск", утвержденных решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 29.05.2009 N 05/67, действовавших до принятия настоящего решения.

6. Настоящее Решение вступает в силу со дня его опубликования в газете "Белогорский вестник".

**Председатель Белогорского  
городского Совета  
народных депутатов**

**В.В. Гратий**

**Глава муниципального образования  
города Белогорск  
С.Ю. Мельюков**

### ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Правила землепользования и застройки городского округа Белогорск (далее - Правила застройки) являются нормативно-правовым актом городского округа Белогорск (далее - города Белогорск), разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ" и другими нормативными правовыми актами РФ, Амурской области и города Белогорск.

Правила застройки разработаны на основе Генерального плана города Белогорск.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории города Белогорск - разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил застройки являются:

создание условий для устойчивого развития территории города Белогорск, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

создание условий для планировки территории города Белогорск; обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Правила застройки регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

подготовка документации по планировке территории;

внесение изменений в настоящее Правило;

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

предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством общественных обсуждений или публичных слушаний; внесение изменений в настоящее Правило.

Раздел I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в них

Глава 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Прави-

лаха

Аквапарк - открытый бассейн или комплекс открытых бассейнов, имеющих в своем составе водные аттракционы (горки, искусственные волны, течения, водопады, фонтаны, гидроаэромассажные устройства и т.п.), плоскостные открытые спортивные сооружения, зоны отдыха (пляжи, лежаки и т.п.), а также другие функциональные объекты и характеризующиеся свободным режимом посещения, одновременным пребыванием взрослых и детей и их свободным перемещением по территории аквапарка, нерегулируемой нагрузкой отдельных бассейнов и аттракционов.

Баланс территории - выраженный в единицах площади или в процентах сложившаяся или проектируемое деление территории по какому-либо виду ее использования или по структурным элементам.

Благоустройство - деятельность, направленная на повышение физической и эстетической комфортности городской среды средствами инженерной подготовки, оборудования и озеленения территории.

Вспомогательный вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, который может применяться только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляться совместно с ним на территории одного земельного участка.

Высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей отметки плоской крыши здания или до наивысшей отметки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения, которая устанавливается в составе регламента использования территорий применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте территориального зонирования.

Гаражи отдельно стоящие, одноэтажные, боксового типа - закрытые сооружения для постоянного хранения легковых автомобилей в отдельном боксе на одно машино-место, в которых помимо хранения можно производить отдельные несложные операции по обслуживанию автотранспортных средств - ежедневный осмотр, устранение мелких неисправностей, влажную уборку. Въезд осуществляется непосредственно наружу.

Гараж-стоянка многоэтажный (многоуровневый) - строение, с количеством этажей (уровней) 2 и более, с размещением автомобилей на каждом этаже, для постоянного или временного хранения автотранспортных средств, с различной организацией хранения (манежные, боксовые, комбинированные), условием хранения (отопляемые, неотапливаемые, комбинированные), типом ограждающих конструкций (открытые, закрытые, комбинированные), по размещению к уровню земли (подземные, надземные, комбинированные).

Длина земельного участка - расстояние от фронтальной до противоположной стороны земельного участка.

Градостроительное зонирование - зонирование территории города Белогорск в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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 и устойчивому 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;

Данный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем

или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля).

Документация по планировке территории - документация, подготовка которой осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого развития объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Жилое строение - здание, возводимое на садовом, дачном земельном участке для временного проживания без права регистрации.

Жилой дом квартирного типа малоэтажный - многоквартирный жилой дом, имеющий не более четырех этажей, включая мансардный.

Жилые дома блокированной застройки - жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;

Зеленые насаждения общего пользования - зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения городских улиц).

Зеленые насаждения ограниченного пользования - зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования.

Землепользование - использование земельного участка, объекта капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами, с учетом ограничений установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Зоны водоохраные - территории, которые примыкают к береговой линии морей, 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 сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Зона санитарно-защитная (санитарно-защитная зона) - озелененная территория специального назначения, отделяющая санитарно-защитную часть города от промышленного предприятия и иного объекта в соответствии с действующим законодательством требующего организации санитарно-защитной зоны, размеры и организация которой зависят от характера и степени вредного влияния объекта на окру-

жарящую среду.

Зоны с особыми условиями использования территорий - охраные, 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;

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.

Инфраструктура инженерная - комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающие устойчивое функционирование и развитие территории города Белогорск.

Инфраструктура социальная - комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда, объектов и предприятий (учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование.

Инфраструктура транспортная - комплекс сооружений, коммуникаций (включая предприятия всех видов транспорта и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории города Белогорск.

Капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства - (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Комиссия по землепользованию и застройке города Белогорск (далее Комиссия) - постоянно действующий коллегиальный рекомендательно-совещательный орган при Администрации города Белогорск, создаваемый в соответствии с законодательством Российской Федерации с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, а также для решения вопросов применения Правил в части, установленной законодательством Российской Федерации, в том числе вопросов предоставления специальных разрешений в области землепользования и застройки, а также рассмотрение спорных вопросов по применению Правил землепользования и застройки муниципального образования города Белогорск.

Коэффициент застройки - доля территории земельного участка, которая занята зданиями (в процентах).

Коэффициент озеленения (в применении к территории земельного участка) - доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, деревьями и т.д.).

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

Линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооруже-

ния.

Линии градостроительного регулирования - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы территориальных зон и подзон в их составе; границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

Линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

Многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к дому с доступом к территории общего пользования (улицы, переулок, проезд и т.д.), либо имеющие выход на общие лестничные клетки, иные коммуникационные пространства, через которые обеспечивается доступ к общему для всего дома земельному участку.

Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Огородный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых и иных сельскохозяйственных культур и (или) картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории).

Основной вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов, указанных в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии соблюдения требований технических регламентов.

Открытые автостоянки - сооружения, предназначенные только для хранения индивидуального автотранспорта без наружных стеновых ограждений. Автостоянкой открытого типа считается также такое сооружение, которое открыто, по крайней мере, с двух противоположных сторон наибольшей протяженности. Сторона считается открытой, если общая площадь отверстий, распределенных по стороне, составляет не менее 50 % наружной поверхности этой стороны в каждом ярусе (этаже).

Парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся, в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту, либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения.

Планировка территории - осуществление деятельности 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, а также подготовка документации по планировке территории, осуществляемой в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

Элемент планировочной структуры - установленная единица деления территории города в соответствии с Генеральным планом города (жилой район, микрорайон, часть микрорайона, квартал и т.д.).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

Преобразование застроенных территорий - действия, осуществляемые применительно к нескольким земельным участкам, элементам (частям элементов) планировочной структуры (кварталам, частям кварталов, микрорайонам, частям микрорайонов) и включающие (в различных сочетаниях): изменение границ земельных участков, реконструкцию объектов капитального строительства, новое строительство на свободных от застройки земельных участках или на местеносимых объектах капитального строительства.

Приусадебный земельный участок (земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства) - предназначенный для производства сельскохозяйственной продукции с целью удовлетворения личных потребностей, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением.

Разрешение на условно разрешенный вид использования - документ, разрешающий правообладателям земельных участков применение вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

Резервирование территорий - деятельность органов местного самоуправления города Белогорск по определению территорий, необходимых для муниципальных нужд Белогорска и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для муниципальных нужд Белогорска.

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - 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.

Садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения и хозяйственных строений и сооружений).

Специальные разрешения в области землепользования и застройки - разрешение на условно разрешенный вид использования, разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе расположенные вне территории кварталов (микрорайонов) - площа-

ди, улицы, набережные, бульвары и на территории кварталов (микрорайонов) - проезды и скверы.

Технико-экономические показатели - совокупность количественных показателей, характеризующих градостроительный или архитектурно-строительный объект.

Технические условия - информация об условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и обязательного соблюдения требований технических регламентов.

Формирование земельного участка - индивидуализация земельного участка посредством определения: 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

Глава 2. О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДЕ БЕЛОГОРСКЕ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки. Действие Правил во времени

1. Настоящие Правила застройки являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация города Белогорск обеспечивает возможность ознакомления с Правилами застройки путём:

- публикации Правил застройки в местных средствах информации (в том числе в сети Интернет) или издания их специальным тиражом и открытой продажи Правил застройки всем заинтересованным лицам;

- создания условий для ознакомления с Правилами застройки в уполномоченном в области архитектуры и градостроительства подразделении Администрации города Белогорск;

- предоставления Правил застройки в библиотеки города Белогорск.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Амурской области и нормативно-правовой базой города Белогорск.

4. Нормативные и индивидуальные правовые акты города Белогорск в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

5. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после введения Правил в действие. К отношениям, возникшим до введения в действие Правил, они применяются к тем правам и обязанностям, которые возникли после введения Правил в действие.

Ранее выданные разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства действуют до истечения срока, на который они выданы.

6. Соблюдение настоящих Правил обеспечивается Администрацией города Белогорск:

- при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- при выдаче разрешений на строительство;

- при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

- при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории города Белогорск;

- при выдаче заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;

- при проверке документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;
- при утверждении документации по планировке территории;
- при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;
- иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7. Настоящие Правила не применяются в случаях:

- ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;
- проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;
- замены инженерного и технологического оборудования;
- проведения работ по благоустройству территорий, прилегающих к объектам капитального строительства;
- предоставления земельных участков под объектами недвижимости, права на которые возникли, а также разрешений на строительство, которые выданы до вступления в силу настоящих Правил;
- иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Указанные изменения объектов капитального строительства без изменения вида разрешенного использования осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом города Белогорск и документацией по планировке территории

1. Правила застройки разработаны на основе генерального плана города Белогорск и не должны ему противоречить. Допускается конкретизация положений генерального плана, но с обязательным учётом принципиального функционального назначения территории.

В случае внесения изменений в генеральный план города Белогорск, соответствующие изменения вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе генерального плана города Белогорск, Правил застройки и не должна им противоречить.

3. В соответствии с положением раздела 1 статьи 31 Градостроительного кодекса Правила подготовлены и действуют применительно к определенным и установленным в материалах генерального плана г.Белогорск частям территории муниципального образования "Городской округ Белогорск", с последующим внесением в Правила изменений, относящихся к другим частям городского округа, не установленным в действующем генеральном плане.

Статья 4. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления города Белогорск в области землепользования и застройки

1. К полномочиям представительного органа города Белогорск в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Правил землепользования и застройки
- утверждение изменений в Правила землепользования и застройки.

2. К полномочиям Главы города Белогорск в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решений о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний;
- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки;
- утверждение документации по планировке территории;
- утверждение заключений по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. К полномочиям Администрации города Белогорск в области землепользования и застройки относятся:

- организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний;

- формирование и кадастровый учет образующих земельных участков как объектов недвижимости;

- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

- резервирование земельных участков для муниципальных нужд;

- разработка и утверждение документов схем территориального планирования городского округа;

- другие полномочия.

Статья 5. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке города Белогорск (далее Комиссия) - постоянно действующий коллегиальный рекомендательно-совещательный орган при Администрации города Белогорск, создаваемый в соответствии с законодательством Российской Федерации с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, а также для решения вопросов применения Правил в части, установленной законодательством Российской Федерации, в том числе вопросов предоставления специальных разрешений в области землепользования и застройки, а также рассмотрение спорных вопросов по применению Правил землепользования и застройки муниципального образования города Белогорск

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам застройки, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемому Главой города Белогорск.

3. Комиссия:

- организует проведение общественных обсуждений или публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьёй 13 настоящих Правил;

- рассматривает заявления заинтересованных лиц о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 9 настоящих Правил;

- рассматривает заявления правообладателей земельных участков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 7 настоящих Правил;

- готовит рекомендации Главе города Белогорск о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений, в порядке, установленном статьёй 14 настоящих Правил;

- запрашивает необходимую информацию;

- осуществляет другие полномочия.

3.1. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций при поступлении заявлений о предоставлении решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, имеющего важное градостроительное значение на территории муниципального образования "Городской округ Белогорск", на земельных участках, имеющих важное градостроительное значение, расположенных:

- вдоль улицы Кирова от ул. Фрунзе до ул. Ударной;
- в жилом районе "Центральный" - все земельные участки, расположенные вдоль улиц Ленина, ул. Красноармейская, ул. Скорикова, ул. Тагарина, ул. Садовая;

- в жилом районе "Транспортный" - все земельные участки, расположенные вдоль улицы Авиационная от путепровода до железнодорожного переезда.

4. Председателем Комиссии является заместитель Главы, курирующий вопросы строительства. Состав Комиссии, в том числе заместитель председателя и секретарь Комиссии, определяются Положением о Комиссии. Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

5. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний. Комиссия принимает решения в форме заключений

Статья 6. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Использование и застройка земельных участков на террито-

рии города Белогорск, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением их разрешенного использования.

2. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

1) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, нормативными градостроительного проектирования и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанные в градостроительных регламентах, правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без специального разрешения в области землепользования и застройки.

5. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанные в градостроительном регламенте, могут применяться правообладателями при условии получения специального разрешения в области землепользования и застройки.

6. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования и только совместно с ними могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования.

7. Образование земельных участков для размещения (строительства и (или) эксплуатации) исключительно объектов, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не допускается.

8. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 7. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее разрешение на отклонение от предельных параметров объекта) осуществляется в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ.

2. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров объекта необходимо в случае, если размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

3. Физическое или юридическое, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта, направляет заявление о его предоставлении в Комиссию.

4. Форма заявления о предоставлении разрешения на отклоне-

ние от предельных параметров объекта, перечень прилагаемых к нему документов, также порядок рассмотрения данных заявлений устанавливается нормативным правовым актом Администрации города Белогорск.

К заявлению прилагаются материалы, обосновывающие возможность отклонения от предельных параметров объекта капитального строительства.

5. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного Кодекса, с учетом положений статьи 39 ГрК РФ. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе города Белогорск.

7. Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения структурных подразделений Администрации города Белогорск, Архитектурно-градостроительного совета, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охране и использованию объектов культурного наследия, иных надзорных органов.

8. При подготовке рекомендаций Комиссия учитывает: возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использованию объектов культурного наследия, иных надзорных органов.

возможности и условия соблюдения прав и законных интересов правообладателей смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

9. Глава г. Белогорск в течение семи дней со дня поступления указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

11. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на пригородной территории.

12. В случае, если документацией по планировке территории, утвержденной в установленном порядке, предусмотрены параметры разрешенного строительства, отличные от параметров, установленных Правилами для соответствующей территориальной зоны, решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных в границах территории, на которую разработан данный проект, принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

Глава 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВА-



**ВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

Статья 8. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства, заинтересованный в изменении вида использования земельного участка и объекта капитального строительства с основного или условно разрешенного на основной вид разрешенного использования, предусмотренный градостроительным регламентом, вправе самостоятельно выбирать такой вид разрешенного использования без дополнительных разрешений и согласований при соблюдении требований технических регламентов, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

2. Вид разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и предоставленного на праве аренды по результатам аукциона, изменению не подлежит при отсутствии на земельном участке объекта капитального строительства.

3. При наличии на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и предоставленном на праве аренды, объекта капитального строительства, принадлежащего арендатору земельного участка на праве собственности, изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства.

Если для изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства требуется реконструкция такого объекта или его снос и строительство на его месте иного объекта, право на изменение вида разрешенного использования объекта реализуется исключительно при условии получения разрешения на строительство (реконструкцию) объекта (за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации).

Выдача разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства в таком случае осуществляется на основании градостроительного плана земельного участка, предусматривающего строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства избранного вида использования, без соответствующего кадастрового учета изменений вида разрешенного использования земельного участка.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение разрешенного использования объекта капитального строительства после ввода такого объекта в эксплуатацию.

4. Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства, заинтересованный в изменении вида использования земельного участка и объекта капитального строительства с основного или условно разрешенного на условно разрешенный вид использования, предусмотренный градостроительным регламентом, вправе выбрать такой вид использования и обратиться в Комиссию за специальным разрешением на такое использование в порядке, установленном статьей 9 настоящих Правил.

Изменение вида использования земельного участка и объекта капитального строительства на условно разрешенный вид возможно исключительно при предоставлении специального разрешения в области землепользования и застройки. При этом изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства.

Если для изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства на условно разрешенный вид требуется реконструкция такого объекта или его снос и строительство на его месте иного объекта, право на изменение вида разрешенного использования объекта реализуется при условии получения разрешения на реконструкцию объекта (за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации).

Выдача разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства в таком случае осуществляется на основании градостроительного плана земельного участка, предусматривающего строительство (реконструкцию) объекта капитального стро-

ительства избранного вида использования, без внесения изменений в договор аренды в части изменений вида разрешенного использования земельного участка.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение разрешенного использования объекта капитального строительства после ввода такого объекта в эксплуатацию.

5. Окончанием процедуры изменения вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен объект капитального строительства, является внесение в договор аренды земельного участка изменений на основании кадастрового паспорта земельного участка, отражающего избранный арендатором вид разрешенного использования земельного участка и соответствующий виду разрешенного использования объекта капитального строительства, подтвержденный техническим планом объекта.

6. Изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, планируемого для предоставления физическим и юридическим лицам в соответствии с земельным законодательством, осуществляется органом, уполномоченным на распоряжение таким земельным участком, в соответствии с градостроительными регламентами соответствующей территориальной зоны и с учетом зон с особыми условиями использования территории.

При этом, вид разрешенного использования земельного участка из состава условно разрешенных видов может быть установлен только после получения разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом общественных обсуждений или публичных слушаний в соответствии со статьей 9 настоящих Правил.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется по согласованию с органом, осуществляющим функции и полномочия учредителя.

7. Изменение вида разрешенного использования земельного участка, образованного в соответствии с утвержденным проектом межевания территории в целях предоставления физическим и юридическим лицам, до его предоставления возможно исключительно посредством внесения изменений в проект межевания территории в установленном законом порядке.

8. Изменение вида разрешенного использования жилого помещения, являющегося отдельно стоящим зданием, на вид нежилого использования и наоборот, осуществляется в соответствии с настоящей статьей Правил.

Изменение вида разрешенного использования жилого помещения, являющегося частью здания, на вид нежилого использования и наоборот, осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое Администрацией города Белогорск в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом, виды разрешенного использования таких помещений должны соответствовать градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

Статья 9. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) осуществляется в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

2. Получение разрешения на условно разрешенный вид использования необходимо для изменения вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства на виды использования, указанные в градостроительных регламентах, в числе условно разрешенных видов использования для соответствующей территориальной зоны.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет заявление о его предоставлении в Комиссию.

Завление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид

использования может подаваться:

при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений (на стадии подготовки проектной документации, предшествующей получению разрешения на строительство); при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства (в процессе эксплуатации ранее созданных объектов недвижимости, когда возникает намерение изменить их на условно разрешенный вид использования).

4. Форма заявления о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования, перечень прилагаемых к нему документов, а также порядок рассмотрения данных заявлений устанавливается нормативным актом Администрации города Белогорск.

5. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного Кодекса, с учетом положений настоящей статьи.

6. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

7. Комиссия направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

8. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

9. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Администрации города Белогорск.

10. На основании указанных в части 9 настоящей статьи рекомендаций Главы Администрации города Белогорск в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации города Белогорск в сети "Интернет".

11. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

12. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после про-

ведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

13. 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. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 10. Градостроительная подготовка территории.

1. Градостроительная подготовка территорий является комплекс действий, осуществляемых Администрацией города Белогорск в соответствии с действующим законодательством, для создания условий обеспечивающих устойчивое развитие территории города Белогорск.

2. Градостроительная подготовка территорий осуществляется в следующих формах:

1) развитию застроенных территорий в порядке, установленном статьями 46.1, 46.2, 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации (посредством принятия Администрацией города Белогорск решений о развитии застроенных территорий, проведения открытых аукционов и заключения договоров о развитии застроенных территорий;

2) комплексное освоение территорий в целях жилищного строительства в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации (посредством принятия Администрацией города Белогорск решений о комплексном освоении территорий в целях жилищного строительства, проведения открытых аукционов и заключения договоров для комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства;

3) подготовка документации по планировке территории - проектов планировки и/или проектов межевания территории в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации (посредством принятия Администрацией города Белогорск решений о подготовке документации по планировке территории, проведения открытых торгов и заключения договоров на подготовку документации по планировке территории;

4) утверждение схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории в порядке, установленном статьей 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации;

3. С момента принятия решений о градостроительной подготовке территорий в формах, указанных в пунктах 1, 2 части 2 настоящей статьи, градостроительная подготовка территорий в формах, перечисленных в пунктах 4, 5, 6 части 2 настоящей статьи, не осуществляется.

4. Градостроительная подготовка территорий осуществляется в следующих целях:

1) застройки территорий для их развития и комплексного освоения;

2) выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства, установления границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для последующего формирования земельных участков, на которых расположены существующие объекты капитального строительства, а также формирования земельных участков для строительства новых объектов капитального строительства;

3) строительства либо реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников земельных участков и объектов капитального строительства.

5. Границы земельных участков, установленные проектом межевания в составе документации по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города Белогорск, являющуюся основанием для установления границ этих участков на местности.

6. Изменение вида разрешенного использования земельного участка, предложенного к формированию в составе утвержденной документации по планировке территории, производится посредством внесения изменений в документацию по планировке территории в порядке, установленном нормативным правовым актом Администра-

ции города Белогорск.

Статья 11. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

1. Содержание, состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется статьями 41 - 46 ГрК РФ, местными и региональными нормативами градостроительного проектирования и настоящими Правилами.

2. 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.

Видами документации по планировке территории являются:

- проект планировки территории;
- проект межевания территории.

3. Администрация города Белогорск обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании настоящих Правил.

Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается органом местного самоуправления поселения, по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принятое органом местного самоуправления поселения, решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

4. Решение Администрации города Белогорск по подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии) в сети "Интернет".

6. Физические или юридические лица вправе представить в Администрацию города Белогорск свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

6.1. Заинтересованные лица, указанные в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 настоящего Кодекса, и направляют ее для утверждения в орган местного самоуправления поселения.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий.

8. Администрация города Белогорск в течение десяти дней со дня поступления документации по планировке территории осуществляет проверку такой документации на соответствие нормативам градостроительного проектирования. По результатам проверки указанное подразделение принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе Администрации города Белогорск для утверждения или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

9. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации органами местного самоуправления поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

- 1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление

деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

- 2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества;

- 3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

10. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту планировки с проектами межевания в их составе определяются главой 5 настоящих Правил с учетом положений настоящей статьи.

11. Глава Администрации города Белогорск с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и отправлении на доработку. Решение Администрации города Белогорск публикуется в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

12. Утвержденная документация по планировке 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 Администрации города Белогорск (при наличии) в сети "Интернет".

Статья 12. Комплексное и устойчивое развитие территории

1. Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, а также по архитектурно-строительной проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов.

2. К видам деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории относятся:

- 1) развитие застроенных территорий;
- 2) комплексное освоение территории;
- 3) комплексное развитие территории;

- по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

- по инициативе органа местного самоуправления

3. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

- 1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- 2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируется на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории.

4. Комплексное освоение территории включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

Комплексное освоение территории осуществляется в границах земельного участка, предоставленного в аренду лицу, с которым заключен договор о комплексном освоении территории, или в границах земельных участков, образованных из такого земельного участка.

5. В целях строительства многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, в которых все жилые помещения или определенный минимальный объем жилых помещений соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса заключается договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

6. Комплексное освоение территории в целях строительства жилья экономического класса осуществляется в соответствии с договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, заключенным в порядке и на условиях, которые предусмотрены настоящей статьей, и включает в себя:

1) подготовку документации по планировке территории (при отсутствии такой документации);

2) образование земельных участков в границах этой территории;

3) строительство на земельных участках в границах этой территории многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства при условии, что все жилые помещения в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки и (или) все объекты индивидуального жилищного строительства либо их минимальный объем соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса;

4) строительство на земельных участках в границах этой территории иных

объектов в соответствии с документацией по планировке территории, в том числе объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур.

7. Комплексному развитию территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее также - комплексное развитие территории по инициативе правообладателей) подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся как в государственной, муниципальной собственности (в том числе предоставленные в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации третьим лицам), так и в собственности физических или юридических лиц.

8. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления поселения, уполномоченным органом с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества. В случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, правообладатели заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (далее в настоящей статье - соглашение).

9. Документация по планировке территории применительно к территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, подготавливается на основании заключенного правообладателями соглашения. Подготовка такой документации осуществляется правообладателями применительно к территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию, в границах земельных участков, правообладатели которых заключили соглашение.

10. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления принимается уполномоченным органом (в части объектов жилого назначения), Администрацией

поселения при наличии Правил, предусматривающих территории, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

11. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления может быть принято, если не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, занимают земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления; 3) в иды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным Правилами;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

12. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, размещение на земельных участках в границах данной территории объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с документацией по планировке территории.

13. Комплексному развитию по инициативе органа местного самоуправления

подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, собственности физических или юридических лиц.

**Глава 5. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ ИЛИ ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

Статья 13. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории города Белогорск

1. Общественные обсуждения, публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Общественные обсуждения, публичные слушания проводятся по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, 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

2. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них

объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

3. Участниками 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 являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилагающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 ГрК, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

4. Процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале общественных обсуждений;  
2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном сайте г. Белогорск в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;

4) подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;

5) подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

5. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале публичных слушаний;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте г. Белогорск и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

4) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;

5) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;

6) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

6. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний должно содержать:

1) информацию о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;

2) информацию о порядке и сроках проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) информацию о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;

4) информацию о порядке, сроке и форме внесения участника-

ми общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

7. Оповещение о начале общественных обсуждений также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационные материалы к нему, или информационные системы, в которых будут размещены такой проект и информационные материалы к нему, с использованием которых будут проводиться общественные обсуждения. Оповещение о начале публичных слушаний также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы к нему, информацию о дате, времени и месте проведения собрания или собраний участников публичных слушаний.

8. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний:

1) не позднее чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте г. Белогорск или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в случае, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами, в иных средствах массовой информации;

2) распространяется на информационных стендах, оборудованных около здания уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний г. Белогорск, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, и (или) в границах территориальных зон и (или) земельных участков, указанных в части 3 настоящей статьи (далее - территория, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания), иными способами, обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений или публичных слушаний к указанной информации.

9. В течение всего периода размещения в соответствии с пунктом 2 части 4 и пунктом 2 части 5 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему проводятся экспозиция или экспозиции такого проекта. В ходе работы экспозиции должны быть организованы консультирование посетителей экспозиции, распространение информационных материалов о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Консультирование посетителей экспозиции осуществляется представителями уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний г. Белогорск или созданного им коллегиального совещательного органа (далее - организатор общественных обсуждений или публичных слушаний) и (или) разработчика проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

10. В период размещения в соответствии с пунктом 2 части 4 и пунктом 2 части 5 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники общественных обсуждений или публичных слушаний, прошедшие в соответствии с частью 12 настоящей статьи идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:

1) посредством официального сайта г. Белогорск или информационных систем (в случае проведения общественных обсуждений);

2) в письменной или устной форме в ходе проведения собрания или собраний участников публичных слушаний (в случае проведения публичных слушаний);

3) в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

11. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 настоящей статьи, подлежат регистрации, а также обя-

зательному рассмотрению организатором общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случая, предусмотренного частью 15 настоящей статьи.

12. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

13. Не требуется представление указанных в части 12 настоящей статьи документов, подтверждающих сведения об участниках общественных обсуждений (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц), если данными лицами вносятся предложения и замечания, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, посредством официального сайта или информационных систем (при условии, что эти сведения содержатся на официальном сайте или в информационных системах). При этом для подтверждения сведений, указанных в части 12 настоящей статьи, может использоваться единая система идентификации и аутентификации.

14. Обработка персональных данных участников общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным законом от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных".

15. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 настоящей статьи, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником общественных обсуждений или публичных слушаний недостоверных сведений.

16. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, всех участников общественных обсуждений или публичных слушаний (в том числе путем предоставления при проведении общественных обсуждений доступа к официальному сайту, информационным системам в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг и (или) помещениях органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, ведомственных или организаций).

17. Официальный сайт и (или) информационные системы должны обеспечивать возможность:

1) проверки участниками общественных обсуждений полноты и достоверности отражения на официальном сайте и (или) в информационных системах внесенных ими предложений и замечаний;

2) представления информации о результатах общественных обсуждений, количестве участников общественных обсуждений.

18. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором указываются:

1) дата оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) информация об организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний;

3) информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, дата и источник его опубликования;

4) информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений или

публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания;

5) все предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний.

19. К протоколу общественных обсуждений или публичных слушаний прилагается перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников общественных обсуждений или публичных слушаний, включающий в себя сведения об участниках общественных обсуждений или публичных слушаний (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц).

20. Участник общественных обсуждений или публичных слушаний, который внес предложения и замечания, касающиеся проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, имеет право получить выписку из протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, содержащую внесенные этим участником предложения и замечания.

21. На основании протокола общественных обсуждений или публичных слушаний организатор общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

22. В заключении о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний должны быть указаны:

1) дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, сведения о количестве участников общественных обсуждений или публичных слушаний, которые приняли участие в общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) реквизиты протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками общественных обсуждений или публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;

5) аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений или публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

23. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте и (или) в информационных системах.

24. Уставом г. Белогорск на основании положений настоящей Кодекса определяются:

1) порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам;

2) организатор общественных обсуждений или публичных слушаний;

3) срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) официальный сайт и (или) информационные системы;

5) требования к информационным стендам, на которых размещаются оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний;

6) форма оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

7) порядок проведения экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, а также порядок консультирования посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

25. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам правил благоустройства территорий со дня опубликования оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом г. Белогорск и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

26. Организация общественных обсуждений или публичных слушаний по всем вопросам применения "Правил" и внесения в них изменений и дополнений является обязанностью Комиссии по землепользованию и застройке при Главе города Белогорск.

#### Глава 6. О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статья 14. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

1. Основаниями для рассмотрения главой муниципального образования 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;

1.1) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на пригородной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки городского округа;

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

2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки направляются в комиссию:

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

2) органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

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

4) физическими или юридическими лицами 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.

3. Предложения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки направляются в комиссию по землепользованию и застройке.

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержится рекомендация о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направ-

ляет это заключение Главе муниципального образования.

Глава муниципального образования с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

4. Изменения в разделы II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, вносятся при наличии положительного заключения органа, уполномоченного в области землепользования и градостроительной деятельности.

5. Изменения границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитных зон, водоохранных зон вносятся при наличии положительных заключений соответствующим уполномоченным государственным органам по охране и использованию объектов культурного наследия, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора.

6. Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки подлежит обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

#### Глава 7. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДЕ БЕЛОГОРСКЕ

Статья 15. Действие Правил по отношению к градостроительной документации

1. Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.

2. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Органы местного самоуправления города Белогорск после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных проектов планировки;

- разработке новой документации по планировке (проектов планировки, проектов межевания), которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила (в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости и т.д.).

Статья 16. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд города Белогорск

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд города Белогорск осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

- выполнением международных обязательств Российской Федерации;

- строительством, реконструкцией следующих объектов муниципального значения города Белогорск при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты федеральных энергетических систем муниципального значения;

- объекты использования атомной энергии;

- объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;

- объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

- объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

- линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

- объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;

- автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

- иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

2. Порядок изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд производится на основании Главы VII.1. ЗК РФ.

Статья 17. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд (далее также - размер возмещения), рыночная стоимость земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков, определяются в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договоров, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.

В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

3. При определении размера возмещения при изъятии земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, рыночная стоимость подлежащих прекращению прав на такие земельные участки устанавливается с учетом следующих особенностей:

1) в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным юридическому лицу, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока - на срок девять лет;

2) в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения земельным участком, предоставленным гражданину или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность изымаемого земельного участка организации, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка;

3) в случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка до истечения срока действия указанных договоров.

4. В целях определения размера возмещения за изымаемый земельный участок, который подлежит образованию, рыночная стоимость такого земельного участка, находящегося в частной собственности (рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на такой земельный участок), определяется как разница между рыночной стоимостью исходного земельного участка (рыночной стоимостью прекращаемых прав на исходный земельный участок) и рыночной стоимостью земельного участка, сохраняющегося у правообладателя (рыночной стоимостью сохраняющихся прав).

5. В целях определения размера возмещения рыночная стоимость земельного участка, право частной собственности на кото-

рый подлежит прекращению, или рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка.

В случае, если до указанного дня разрешенное использование земельного участка изменено для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется изъятие, рыночная стоимость земельного участка или рыночная стоимость прекращаемых прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования, установленного до указанного изменения.

Планируемое изъятие земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества не учитывается при определении размера возмещения.

6. В случае, если в результате изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества у правообладателей изымаемой недвижимости возникают убытки в связи с невозможностью исполнения ими обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, правообладатели изымаемой недвижимости обязаны представить лицу, выполняющему работы по оценке изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества или оценке прекращаемых прав и размера убытков, причиняемых таким изъятием, документы, подтверждающие возникновение у правообладателей изымаемой недвижимости убытков в связи с невозможностью исполнения указанных обязательств.

7. Размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости.

8. При определении размера возмещения не подлежат учету:

1) объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемом земельном участке, и неотделимые улучшения данных объектов (в том числе в результате реконструкции), произведенные вопреки его разрешенному использованию, а также вопреки условиям договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком;

2) неотделимые улучшения земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, произведенные после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением неотделимых улучшений, произведенных в целях обеспечения безопасности такого недвижимого имущества в процессе его использования (эксплуатации), предотвращения пожаров, аварий, стихийных бедствий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, либо в целях устранения их последствий, а также в результате реконструкции на основании выданного до указанного уведомления разрешения на строительство;

3) объекты недвижимого имущества, строительство которых осуществлено после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, если это строительство осуществлялось на основании ранее выданного разрешения на строительство;

4) объекты недвижимого имущества, для строительства которых не требуется выдача разрешения на строительство и строительство которых начато после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии;

5) сделки, заключенные правообладателем изымаемой недвижимости после его уведомления о принятом решении об изъятии, если данные сделки влекут за собой увеличение размера убытков, подлежащих включению в размер возмещения за изымаемый земельный участок.

9. Размер возмещения за принадлежащий нескольким лицам на праве общей собственности изымаемый земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества определяется пропорционально долям в праве общей собственности на такое имущество.

10. Отчет об оценке, составленный в целях определения разме-



ра возмещения, рыночной стоимости земельного участка, предоставляемого в собственность взамен изымаемого, или рыночной стоимости права, на котором предоставляется земельный участок взамен изымаемого, действительны вплоть до подписания в соответствии со статьей 56.9 ЗК РФ соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд либо до решения суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Статья 18. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд города Белогорск.

1. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 ЗК РФ, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

2. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации", а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения государственных или муниципальных нужд территорий.

3. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года, а при резервировании земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и указанных в заявке высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации", на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов железнодорожного транспорта, транспортно-пересадочных узлов, строительства и реконструкции автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения, местного значения и других линейных объектов государственного или муниципального значения на срок до двадцати лет.

4. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

Статья 19. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории города Белогорск

1. Публичные сервитуты устанавливаются законом или иным нормативным правовым

актом РФ, нормативным правовым актом субъектом РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний (п. 2 ст. 23 ЗК РФ).

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объек-

ту общего пользования и его береговой полосе;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

3. Сервитут может быть срочным и постоянным.

3.1. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

4. Установление публичных сервитутов осуществляется в соответствии и в случаях

предусмотренных земельным законодательством (ст. 23 ЗК РФ), применительно к земельным

участкам и иным объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам.

5. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным

законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (п. 9 ст. 23 ЗК РФ).

6. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд,

для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута (п.2 ст.48 ЗК РФ).

## Раздел II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

### Глава 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДА БЕЛОГОРСК

Карта градостроительного зонирования города Белогорск - совокупность информации, которую включает в себя карта градостроительного зонирования и карта зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 20. Карта градостроительного зонирования

1. Территориальные зоны установлены с учётом:

1) определённых Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом города Белогорск;

3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории города Белогорск;

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

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

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) красным линиям;

2) границам земельных участков;

3) естественным границам природных объектов;

4) иным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, установ-

ливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

4. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

5. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

Карта градостроительного зонирования приведена в Приложении 1.

Статья 21. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территорий.

Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территорий приведена в Приложении 2.

### Раздел III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

#### Глава 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 22. Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования города Белогорск

На карте градостроительного зонирования города Белогорск установлены следующие территориальные зоны:

##### Жилые зоны (Ж)

##### 1. Зона малоэтажной жилой застройки (Ж1).

##### Цели выделения:

развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий зон комфортной многоквартирной жилой застройки высокой этажности;

развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания населения указанных территорий, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

##### 2. Зона малоэтажной жилой застройки (Ж2).

##### Цели выделения:

развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной многоквартирной жилой застройки зон комфортного малоэтажного (до 4 этажа) преимущественно многоквартирного жилья;

развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания населения указанных территорий, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

##### 3. Зона малоэтажных жилых домов блокированной застройки (Ж3).

##### Цель выделения:

- формирование на основе существующих и вновь осваиваемых территорий зон комфортной малоэтажной блокированной жилой застройки.

4. Зона жилой застройки индивидуальными жилыми домами до 3-х этажей с участками (Ж4).

##### Цели выделения:

развитие зон комфортной малоэтажной индивидуальной жилой застройки;

развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;

создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

##### Общественно-деловые зоны (Д)

##### 5. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки (Д1).

Цель выделения: формирование и развитие комплексных многофункциональных общественно-деловых и обслуживающих зон.

6. Зона лечебно-профилактических учреждений общего профиля и учреждений социальной защиты (Д2).

Цель выделения: создание условий для функционирования и комплексного развития лечебно-профилактических учреждений.

7. Зона учреждений высшего, среднего и начального профессионального образования (Д3).

Цель выделения - создание условий для комплексного развития

учебных учреждений.

8. Зона многофункциональной жилой и общественно-деловой застройки (ЖД1).

##### Цели выделения:

развитие объектов общественно-делового назначения в сочетании с малоэтажной жилой застройкой вдоль основных транспортных магистралей;

развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей населения в соответствующих среде формах; развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (П)

##### 9. Предприятия II и III класса (П1).

Цель выделения: формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур III класса, деятельность которых связана с высокими уровнями шума и загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

##### 10. Предприятия IV и V класса (П2).

Цель выделения: формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса, с низкими уровнями шума и загрязнения. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне допускается при соблюдении нормативных санитарных требований.

##### 11. Зона объектов железнодорожного транспорта (П3).

Цель выделения: создание условий для функционирования и развития инфраструктуры железнодорожного транспорта. Градостроительные регламенты для зоны П3 настоящими Правилами застройки не устанавливаются, использование территорий определяется в соответствии с федеральным законодательством.

##### Рекреационные зоны (Р)

##### 12. Зона городских лесов и лесопарков, пляжей (Р1).

Цель выделения: сохранение существующего природного ландшафта, зеленых массивов, создание на этих условиях комфортного посещения лесных территорий.

13. Зона зеленых насаждений общего и ограниченного пользования, внутриквартального озеленения (Р2).

##### Цели выделения:

сохранение и обустройство озелененных пространств при их активном использовании с возможностью строго ограниченного строительства объектов отдыха, спорта и досуга;

сохранение и развитие зеленых насаждений санитарно-защитных, водоохраных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, клдбищ, зон землеватода магистралей и инженерных сооружений, а также зеленых насаждений на земельных участках, расположенных за пределами жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

##### 14. Зона спортивных сооружений (Р3).

Цель выделения: сохранение и развитие территорий предназначенных для занятий физической культурой и спортом, а также для отдыха.

##### Зоны сельскохозяйственного использования (С)

##### 15. Зона садовых участков (С1).

Цель выделения: развитие существующих территорий садоводств, используемых населением в целях выращивания сельскохозяйственных культур и отдыха, с возможностью возведения на участке капитального жилого строения.

##### 16. Зона огородных участков (С2)

Цель выделения: развитие существующих территорий огородничества, предназначенных для выращивания сельскохозяйственных культур, с правом возведения некапитального жилого строения и хозяйственных построек.

##### 17. Зона сельскохозяйственных угодий (С3).

Цель выделения: сохранение и развитие сельскохозяйственных угодий, питомников и теплиц и обеспечивающих их инфраструктур, предотвращение их занятия другими видами деятельности, ведение личного подсобного хозяйства до изменения вида их использования

в соответствии с Генеральным планом Белогорск.

Зоны объектов режимных объектов (В)

18. Зона размещения режимных объектов (В1)

Зоны специального назначения (К)

19. Зона кладбищ (К1)

Статья 23. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

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

Виды разрешённого использования земельных участков, коды видов разрешённого использования земельных участков приняты в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков (далее - Классификатор), утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540.

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 22-27 настоящих Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также ограничения на использование объектов недвижимости.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления города Белогорск, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

5. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьёй 9 настоящих Правил застройки.

Статья 24. Градостроительные регламенты. Основные и условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более основных и условно разрешённых видов использования в пределах одного земельного участка.

2. Условно разрешённые виды использования могут быть допущены:

в зонах Ж1 и Ж2 при отсутствии негативного воздействия на участки, используемые для жилья, детских и образовательных учреждений;

в зонах Ж3, Ж4, С1, С2, С3 могут быть, как правило, допущены при устройстве защитных зеленых полос шириной не менее 10 м между основными строениями (указанного условного использования) и граничащими с ними участками, используемыми для летнего или постоянного жилья;

в зонах Д1 могут быть допущены к применению на основе оценки их влияния на функциональную организацию в районе

зонами и при минимальном негативном воздействии на виды использования, определяющие профиль специализированной зоны; в зонах П1, П2, П3 могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования.

3. Гостиницы в зоне П1 могут быть разрешены только для кратковременного пребывания.

4. Размещение учреждений торговли в производственных зонах должно соответствовать требованиям, предъявляемым санитарными нормами и правилами по видам реализуемой продукции.

5. Градостроительные регламенты распространяются на земельные участки в составе рекреационных зон только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и использование которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти РФ и субъекта Федерации в индивидуальном порядке в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

Статья 24.1. Зона многоэтажной жилой застройки (Ж1).

1. Основные, условно разрешённые, вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№	Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования земельных участков	Код вида по классификатору
<b>1. Основные виды разрешённого использования</b>			
1.1.	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);  благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5.
1.2.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);  благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6.

1.3.	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1.	1.9.	Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации	3.8.
1.4.	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3.	1.10.	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4.
1.5.	Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства	3.4.	1.11.	Банковская и страховая деятельность (*)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5.
1.6.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1.	1.12.	Общественное питание (*)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6.
1.7.	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)	3.5.2.	1.13.	Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игровых зонах также допускается размещение игровых заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игровых зон	4.8.
1.8.	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для праздников и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	3.6.	1.14.	Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  размещение спортивных баз и лагерей	5.1.