

Кааламское сельское поселение
Сортавальского муниципального района Республики Карелия

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ГП86.610.411ГР.1

Часть 1

Порядок применения Правил землепользования и застройки
и внесения в них изменений

(взамен Части 1 «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений» Правил землепользования и застройки Кааламского сельского поселения Сортавальского муниципального района Республики Карелия, утвержденных решением Совета Кааламского сельского поселения от 16.12.2013 № 20)

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение

Оглавление

Введение.....	4
Общие положения	5
Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил	5
Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	5
Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих Правил.....	10
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	10
Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.....	12
Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки	12
Статья 6. Полномочия Совета в области землепользования и застройки.....	12
Статья 7. Полномочия Местной администрации в области землепользования и застройки... ..	13
Статья 8. Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки	13
Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	15
Статья 9. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	15
Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	15
Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	16
Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.....	17
Статья 12. Назначение, виды и состав документации по планировке территории Поселения.....	17
Статья 13. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории Поселения.....	18
Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	21
Статья 14. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	21
Статья 15. Сроки проведения публичных слушаний.	22
Статья 16. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний	22
Статья 17. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	22
Статья 18. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории	23
Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.....	24
Статья 19. Порядок внесения изменений в настоящие Правила	24
Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки	26
Статья 20. Карты градостроительного зонирования.....	26

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение

Статья 21. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного зонирования	27
Статья 22. Линии градостроительного регулирования.....	27
Статья 23. Зоны градостроительных ограничений.....	27
Статья 24. Зоны с особыми условиями использования территорий	27
Статья 25. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов.....	28
Статья 26. Зоны действия публичных сервитутов	28
Статья 27. Порядок установления градостроительного регламента	28
Статья 28. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	29
Статья 29. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту.....	30
Статья 30. Общие положения о землях публичного использования.....	30
Статья 31. Установление и изменение границ земель публичного использования.....	31
Статья 32. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям	31
Статья 33. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации	32

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение

Введение

Настоящие Правила землепользования и застройки (далее - Правила) - документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, а также порядок применения и внесения в него изменений.

Целями настоящих Правил являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории Поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила обязательны для органов государственной власти и местного самоуправления, физических и юридических лиц, осуществляющими градостроительную деятельность и землепользование на всей территории Кааламского сельского поселения Сортавальского муниципального района Республики Карелия (в том числе, на территории населенных пунктов).

В случае возникновения противоречий между настоящими Правилами и другими местными нормативными актами, касающимися землепользования и застройки на территории муниципального образования, действуют настоящие Правила.

В настоящих Правилах используются следующие сокращенные наименования:

- **субъект Российской Федерации** – Республика Карелия;
- **Район** – Сортавальский муниципальный район Республики Карелия;
- **Поселение** – Кааламское сельское поселение;
- **Муниципальное образование** – муниципальное образование (Район и/или Поселение):
 - осуществляющие на территории Поселения полномочия в сфере регулирования градостроительной деятельности; землепользования и застройки согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации;
 - к вопросам местного значения которого отнесены вопросы, предусмотренные пунктом 20 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- **Совет и Местная администрация** – представительный и исполнительно-распорядительный орган Муниципального образования, предусмотренные пунктами 1, 2 статьи 34 и пунктом 1 статьи 37 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- **Глава местной администрации** – лицо, руководящее Местной администрацией согласно пунктам 1, 2 статьи 37 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- **Генеральный план** – Генеральный план Поселения;
- **Населенные пункты** – населенные пункты, входящие в состав (расположенные на территории) Поселения;
- **Комиссия** – Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Поселения;
- **Классификатор** – Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 1.09.2014 № 540.

Общие положения

Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил

Правила вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на функциональном зонировании территории Населенных пунктов, установлении градостроительных регламентов – ограничений использования территории.

Правила регламентируют следующую деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления Муниципального образования, физических и юридических лиц в области 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;
- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- организация разработки и согласования, утверждение проектной документации;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;
- организация подготовки документации по планировке территории;
- внесение изменений в настоящие Правила.

Настоящие Правила содержат:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

В целях применения настоящих Правил, используемые в них понятия, употребляются в следующих значениях:

– **виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в иных объектах недвижимости разрешено в силу указания этих видов в градостроительных регламентах при соблюдении требований, установленных настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами;

– **временный объект, используемый для строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства** – специально возводимое или приспособляемое на период строительства производственное, складское, вспомогательное, жилое или общественное здание (сооружение), необходимое для производства строительно-монтажных работ или обслуживания работников строительства, подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

– **вспомогательный вид разрешенного использования** – вид использования земельного участка, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ним;

высота объекта строительства (здания, строения, сооружения, объекта незавершенного строительства временных построек, киосков, навесов и других подобных построек) – расстоя-

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение

ние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки объекта строительства (например: до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания);

– **градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территории Поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

– **градостроительное зонирование** – зонирование территории Поселения 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;

– **жилое помещение** - изолированное помещение (жилой дом, квартира, комната), которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания:

- *жилой дом* - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем;

- *квартира* - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

- *комната* - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире;

- *многоквартирный дом* - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. (Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством);

– **жилые дома:**

- *дачный* - дом, не предназначенный для раздела на квартиры, пригодный для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей;

- *индивидуальный* - дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей;

- *малоэтажный многоквартирный* - дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до четырех надземных этажей, включая мансардный;

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение

- *блокированный* - дом, не предназначенный для раздела на квартиры, имеющий одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и 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);

- *среднеэтажный* - дом, предназначенный для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилой дом, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенный на две и более квартиры);

- *многоэтажный (высотный)* - дом, предназначенный 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);

— **жилая застройка** – дом, здание (помещения в них), предназначенные для проживания человека (за исключением зданий (помещений), используемых: - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей)):

- *индивидуальное жилищное строительство* - размещение индивидуального жилого дома; выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений

- *малоэтажная многоквартирная жилая застройка* - размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома;

- *ведение личного подсобного хозяйства* - размещение индивидуального жилого дома; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных;

- *блокированная жилая застройка* - размещение блокированного жилого дома; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;

- *передвижное жилье* - размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования⁴

- *среднеэтажная жилая застройка* - размещение среднеэтажных жилых домов; 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

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение

дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома;

- *многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)* - размещение многоэтажных (высотных) 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 в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома;

– **зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, 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;

– **инфраструктуры (инженерная, транспортная и социальная)** – комплексы соответствующих объектов и сооружений, обеспечивающие устойчивое развитие и функционирование Поселения;

– **капитальный ремонт** – ремонт, включающий в себя замену основных конструктивных элементов и/или узлов зданий или сооружений;

– **коэффициент использования земельного участка** – отношение суммарной общей площади всех объектов капитального строительства на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка;

– **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 сооружения;

– **линии застройки** – условные линии, устанавливающие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

– **минимальная площадь земельного участка** – минимально допустимая площадь земельного участка, установленная градостроительным регламентом;

– **максимальная плотность застройки** – установленная градостроительным регламентом суммарная поэтажная площадь застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории участка;

– **некапитальный объект недвижимости (временная постройка, временный строительный объект)** – строительный объект, не отнесенный к объектам капитального строительства (временная постройка, навес, площадка складирования и другие подобные постройки, расположенный

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение

на предоставленном в установленном порядке и на установленный срок земельном участке, для ведения торговой деятельности, оказания услуг или для других целей, не связанных с созданием (реконструкцией) объектов капитального строительства, а временный объект, используемый для строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства;

– **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, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

– **придомовая территория** – часть земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объектами, входящими в состав общего имущества многоквартирного дома;

– **приквартирный участок** – земельный участок, предназначенный для использования и содержания квартиры в блокированном жилом доме;

– **приусадебный участок** – земельный участок, предназначенный для строительства, эксплуатации и содержания индивидуального жилого дома (частей жилого дома);

– **публичный сервитут** – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное посредством нормативного правового акта (актов) или договора между Местной администрацией либо и физическим или юридическим лицом на основании градостроительной документации и настоящих Правил в случаях, если это определяется государственными или общественными интересами;

– **разрешенное использование** – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами и ограничениями, установленными законодательством;

– **разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитального ремонта, за исключением случаев предусмотренных ГК РФ;

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

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

– **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;

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение

– **реконструкция линейных объектов** – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором 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;

– **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;

строительные намерения заявителя - планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства;

– **территориальные зоны** – зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

– **функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

– **этажность** - количество надземных этажей, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих Правил

Правила разработаны в порядке главы 4 «Градостроительное зонирование» Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Настоящие Правила действуют на всей территории Поселения (в том числе, на территории всех Населенных пунктов).

В случае внесения изменений в Генеральный план, требующих изменения градостроительного зонирования, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила.

Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана и Правил и не должна им противоречить.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

Местная администрация обеспечивает возможность ознакомления с Правилами через их официальное опубликование.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Карелия и Района и Поселения.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение

Нормативные правовые акты Района и Поселения в области землепользования и застройки, принятые до вступления в силу Правил, применяются в части, не противоречащей им.

**Положение о регулировании землепользования и застройки
органами местного самоуправления**

Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки

Полномочия органов местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются Уставом Муниципального образования в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

К полномочиям органов местного самоуправления Муниципального образования в области землепользования и застройки относятся:

- подготовка и утверждение Генерального плана и изменений в него;
- утверждение Местных нормативов градостроительного проектирования Поселения и изменений в них;
- утверждение Правил и изменений в них;
- утверждение подготовленной на основании Генерального плана документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом РФ;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Поселения;
- принятие решений о развитии застроенных территорий;
- иные полномочия, определенные федеральными нормативными правовыми актами, нормативными правовыми актами Республики Карелия, Уставом и нормативными правовыми актами Муниципального образования.

Статья 6. Полномочия Совета в области землепользования и застройки

К полномочиям Совета относятся:

- утверждение Генерального плана и изменений в него;
- утверждение Правил землепользования и застройки и изменений в них;
- утверждение Местных нормативов градостроительного проектирования Поселения и изменений в них;
- принятие решений о развитии застроенных территорий
- принятие местных программ использования и охраны земель;
- установление порядка отнесения земель к землям особо охраняемых территорий местного значения, порядка использования и охраны земель особо охраняемых территорий местного значения;
- установление права ограниченного пользования чужим земельным участком (публичного сервитута) для обеспечения интересов местного самоуправления или населения без изъятия земельных участков;
- установление предельных (максимального и минимального) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в собственности Поселения земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;
- утверждение в соответствии с Генеральным планом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;
- установление в случаях, предусмотренных действующими нормативными правовыми актами, максимальных размеров земельных участков, предоставленных гражданам в собственность бесплатно из земель, находящихся в собственности Поселения.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение

Статья 7. Полномочия Местной администрации в области землепользования и застройки

К полномочиям Местной администрации относятся:

- подготовка Генерального плана и изменений в него;
- подготовка Правил землепользования и застройки и изменений в них;
- подготовка Местных нормативов градостроительного проектирования Поселения и изменений в них;
- утверждение подготовленной на основании Генерального плана документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков), за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- назначение публичных слушаний по проекту Генерального плана и Населенных пунктов и проекту внесения в них изменений, по проекту Правил землепользования и застройки и проекту внесения в них изменений, по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Поселения;
- принятие решения о предоставлении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности Поселения, в собственность гражданам и юридическим лицам;
- управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Поселения;
- информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства;
- утверждение проекта границ находящегося в муниципальной собственности земельного участка, предоставляемого гражданам и юридическим лицам;
- резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах Поселения для муниципальных нужд;
- осуществление контроля за использованием земель Поселения;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Поселения;
- утверждение Местных нормативов градостроительного проектирования Поселения;
- организация строительства и содержание муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства;
- разработка и реализация местных программ использования и охраны земель;
- иные полномочия, определенные федеральными нормативными правовыми актами, нормативными правовыми актами Республики Карелия, Уставом и нормативными правовыми актами Муниципального образования.

Статья 8. Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

Решение о формировании Комиссии и об утверждении ее состава принимается главой Муниципального образования согласно ст. 11 Закона Республики Карелия от ст. 19 Закона Республики Карелия от 02.11.2012 г. №1644-ЗРК «О некоторых вопросах градостроительной деятельности в Республике Карелия».

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение

К полномочиям Комиссии – постоянно действующего органа по решению вопросов землепользования и застройки относятся:

- организация подготовки проекта Правил, а также его доработки в случае несоответствия проекта Правил требованиям технических регламентов, Генеральному плану, схеме территориального планирования Района, схемам территориального планирования субъекта Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации;

- рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила и подготовка соответствующего заключения.

Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 9. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется путем внесения изменений в Правила в соответствии с Положением о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, порядок организации и проведения которых, утвержден Советом.

Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при его наличии) в сети «Интернет».

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом Муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами Муниципального образования и не может быть более одного месяца.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу 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 Муниципального образования.

На основании рекомендаций Комиссии глава Муниципального образования 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 муниципального образования (при его наличии) в сети «Интернет».

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение

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

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

Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется по основаниям и в порядке ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

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

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, с учетом положений, предусмотренных ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу 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 Муниципального образования.

Глава Муниципального образования в течение семи дней со дня поступления указанных 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.

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.

**Положение о подготовке документации по планировке территории
органами местного самоуправления**

Статья 12. Назначение, виды и состав документации по планировке территории Поселения

1. Цели подготовки документации по планировке территории, виды такой документации, требования к такой документации и порядок ее разработки согласно главе 5 «Планировка территории» Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Органы местного самоуправления Муниципального образования принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории за исключением случаев, когда такие решения в установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации случаях принимаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района, а также когда такие решения принимаются самостоятельно следующими заинтересованными лицами:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе таких правообладателей, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

3. Органы местного самоуправления Муниципального образования утверждают документацию по планировке территории в границах Поселения за исключением случаев, когда решение о подготовке документации по планировке территории в установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации случаях принято уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района, а также подготовка и утверждение такой документации по планировке территории осуществляется указанным уполномоченным органом исполнительной власти.

4. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

6. Перечень случаев, в которых подготовка документации по планировке территории является обязательной, а также случаев, в которых допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории, согласно статей 41 - 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Общие требования к документации по планировке территории; необходимость, виды и состав инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории; состав и

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение

содержание проекта планировки территории и проекта межевания территории, согласно статей 41.1, 41.2, 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации

8. Не допускается осуществлять органами местного самоуправления Муниципального образования подготовку документации по планировке территории (за исключением случая, предусмотренного частью 6 статьи 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации), предусматривающей размещение объектов местного значения Поселения в областях, указанных в пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, если размещение таких объектов не предусмотрено Генеральным планом.

Статья 13. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории Поселения

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется согласно ст. 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории Поселения принимается органом местного самоуправления Муниципального образования по инициативе указанного органа 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 пункте 2 статьи 12 Правил, принятие органом местного самоуправления Муниципального образования решения о подготовке документации по планировке территории не требуется. Расходы указанных заинтересованных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджета Поселения.

3. При разработке документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления Муниципального образования указанное решение принимается главой Муниципального образования путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования (при его наличии) в сети «Интернет».

4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Местную администрацию свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

5. Местная администрация и заинтересованные лица, указанные в пункте 2 статьи 12 Правил обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании Генерального плана и Правил (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

6. Заинтересованные лица, указанные в пункте 2 статьи 12 Правил, направляют подготовленную документацию по планировке территории для утверждения в Местную администрацию

7. Местная администрация осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным пунктом 10 статьи 45 Градостроительного кодекса

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение

Российской Федерации. По результатам проверки указанный орган принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе Муниципального образования или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку

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

9. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся в случаях, установленных пунктом 5.1 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации

10. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

11. Подготовка документации по планировке территории осуществляется Местной администрацией самостоятельно либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

12. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

13. Документация по планировке территории, расположенной в Поселении, подготовленная на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти Республики Карелия, органа местного самоуправления Района, до ее утверждения подлежит согласованию с Местной администрацией.

Глава Муниципального образования обеспечивает опубликование указанной документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования (при его наличии) в сети «Интернет».

14. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение

Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при его наличии) в сети «Интернет».

Местная администрация направляет соответственно главе Муниципального образования подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

Глава Муниципального образования с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в Местную администрацию на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

15. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при его наличии) в сети «Интернет».

16. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой Муниципального образования, Совет вправе вносить изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 14. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее – публичные слушания) проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Публичные слушания проводятся в случаях:

- предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- подготовки проекта планировки территории и проектов межевания территории, в составе документации по планировке территории на основании решения Местной администрации и внесения в них изменений;
- подготовки проекта Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;
- подготовки проекта Генерального плана и внесения в него изменений;
- установления (прекращения) публичных сервитутов.

Проведение публичных слушаний не требуется в случае подготовки проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения на территориях Поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов) по требованию уполномоченного федерального органа исполнительной власти, уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного органа местного самоуправления муниципального района.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании решения главы Муниципального образования.

4. Проведение публичных слушаний осуществляется в соответствии с Положением о публичных слушаниях, утвержденным Советом.

5. При проведении публичных слушаний в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория Населенного пункта может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается законами Республики Карелия, исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

В целях доведения до населения информации о содержании проекта Генерального плана Местная администрация в обязательном порядке организуют выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Генерального плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта Генерального плана на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

Участники публичных слушаний вправе представить в Местную администрацию предложения и замечания, касающиеся проекта Генерального плана, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления Муниципального образования.

Статья 15. Сроки проведения публичных слушаний.

Публичные слушания по проекту решения Совета о внесении изменений в Правила проводятся в течение 2 месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

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

Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения Местной администрации, а также по проекту Генерального плана составляет со дня оповещения жителей Поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не менее одного месяца и не более трех месяцев.

Статья 16. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний Комиссия:

- обеспечивает заблаговременное опубликование темы и перечня вопросов публичных слушаний;
- организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов, проектов, документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей;
- содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичных слушаниях;
- организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;
- назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;
- оповещает население Поселения, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, иных заинтересованных лиц об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее 7 дней до даты проведения;
- определяет место и время проведения публичных слушаний с учетом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей Поселения, представителей органов местного самоуправления Поселения и других заинтересованных лиц;
- осуществляет иные полномочия.

В случаях, предусмотренных законодательством, заинтересованные лица информируются о предстоящих публичных слушаниях персонально.

Статья 17. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Для проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, либо в предоставлении разрешения на отклонение от предельных

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение

параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства заинтересованное физическое или юридическое лицо направляет соответствующее заявление в Местную администрацию.

Публичные слушания проводятся Комиссией по решению главы Муниципального образования с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

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

Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющие общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Муниципального образования.

На основании рекомендаций Комиссии глава Муниципального образования принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при его наличии) в сети «Интернет».

Статья 18. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории

Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории проводятся Комиссией по решению главы Муниципального образования.

Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проектов, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

Глава Муниципального образования с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при его наличии) в сети «Интернет».

**Положение о внесении изменений в правила
землепользования и застройки**

Статья 19. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Изменениями Правил являются любые изменения текста Правил или карт градостроительного зонирования.

Подготовка и утверждение Правил, а также внесение в них изменений осуществляется в порядке, установленном статьями 31, 32 и 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Изменения в Правила должны быть внесены по требованию уполномоченного федерального органа исполнительной власти, уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного органа местного самоуправления Района в случае, если Правилами не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 настоящего Кодекса возможность размещения на территориях поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов).

В этом случае глава Муниципального образования обеспечивает внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного требования.

В целях внесения изменений в Правила в этом случае проведение публичных слушаний не требуется.

2. Изменения в Правила могут вноситься по результатам рассмотрения Главой местной администрации вопроса о внесении таких изменений.

Основаниями для рассмотрения Главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила в Правила являются:

- несоответствие Правил Генеральному плану, схеме территориального планирования Района, возникшее в результате внесения в Генеральный план или схему территориального планирования Района изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию направляются:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- органами исполнительной власти Республики Карелия в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления Района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

- органами местного самоуправления Поселения и Района в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Поселения;

- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил 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.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение

соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Муниципального образования.

5. Глава Муниципального образования с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение

**Положение о регулировании иных вопросов
землепользования и застройки**

Статья 20. Карты градостроительного зонирования

В состав Правил входят Карты градостроительного зонирования территории (далее - Карты), перечень которых приведен в нижеследующей Таблице.

Перечень карт градостроительного зонирования

Обозначение	Наименование
ГП86.610.411ГЗ	Карта градостроительного зонирования территории Кааламского сельского поселения
ГП86.610.411.101ГЗ1 (86.610.411.106, 86.610.411.156)	Карта градостроительного зонирования территории п. Кааламо, п. Кеко-селькя, п. Ханнуккаланмяки
ГП86.610.411.111ГЗ1	Карта градостроительного зонирования территории п. Киркколахти
ГП86.610.411.116ГЗ1	Карта градостроительного зонирования территории п. Контиолахти
ГП86.610.411.121ГЗ1 (86.610.411.191, 86.610.411.136)	Карта градостроительного зонирования территории п. Маткаселькя, м. Яккима, п. Саханкоски
ГП86.610.411.131ГЗ1 (86.610.411.126, 86.610.411.186)	Карта градостроительного зонирования территории п. Рускеала, п. Отраккала, м. Ханки
ГП86.610.411.141ГЗ1	Карта градостроительного зонирования территории п. Кирьявалахти
ГП86.610.411.146ГЗ1	Карта градостроительного зонирования территории п. Леппяселькя
ГП86.610.411.151ГЗ1	Карта градостроительного зонирования территории п. Рюттю
ГП86.610.411.161ГЗ1	Карта градостроительного зонирования территории п. Куконваара
ГП86.610.411.166ГЗ1	Карта градостроительного зонирования территории п. Пуйккола
ГП86.610.411.171ГЗ1	Карта градостроительного зонирования территории п. Партала
ГП86.610.411.176ГЗ1	Карта градостроительного зонирования территории ст. Алалампи
ГП86.610.411.181ГЗ1	Карта градостроительного зонирования территории ст. Пирттипохья
ГП86.610.411.196ГЗ1	Карта градостроительного зонирования территории х. Суйкка

Карты отражают проектное состояние территории Поселения, включая территории Населенных пунктов, согласно Генеральному плану.

На Картах установлены границы территориальных зон, а также отображены границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия.

Границы территориальных зон установлены с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом, Схемой территориального планирования Района;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Статья 21. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного зонирования

Виды и состав территориальных зон установлены согласно ст. 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в соответствии с функциональным зонированием Генерального плана.

Границы территориальных зон устанавливаются по:

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

- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам Населенных пунктов;
- границам Поселения;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Перечень территориальных зон, установленных на территории Поселения и Населенных пунктов приведен в ч. III Правил.

Статья 22. Линии градостроительного регулирования

Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки территорий, а также проектами санитарно-защитных зон (санитарных разрывов), проектами охранных зон памятников истории и культуры, режимных объектов и т.д.

Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная документация по планировке территории.

Статья 23. Зоны градостроительных ограничений

Границы зон действия градостроительных ограничений отображаются на Картах согласно надлежащим образом утвержденным:

- Генеральному плану;
- документации по планировке территории, разработанной на основе действующего Генерального плана;
- проектам зон с особыми условиями использования территорий.

Ограничения использования земельных участков и связанных с ними объектов недвижимости, обусловленные установлением зон градостроительных ограничений, фиксируются в градостроительном плане земельного участка.

Статья 24. Зоны с особыми условиями использования территорий

На Картах отображаются границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:

- санитарно-защитных зон (санитарных разрывов)
- охранных зон (разрывов) объектов инженерной инфраструктуры;
- зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- зон охраны объектов культурного наследия;
- водоохраных и рыбоохраных зон;
- действия публичных сервитутов;

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение

- особо охраняемых природных территорий;
- иных зон согласно действующим нормативным правовым актам Российской Федерации и Республики Карелия.

Статья 25. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов

Использование территорий подверженных действию потенциально опасных природных и техногенных процессов осуществляется после достаточного обеспечения условий безопасности.

Границы территории, подверженных риску возникновения чрезвычайных, связанных с эксплуатацией потенциально-опасных объектов устанавливаются соответствующими проектами.

Статья 26. Зоны действия публичных сервитутов

Публичные сервитуты – устанавливаются и отменяются постановлением главы Муниципального образования по отношению к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, в целях обеспечения общественных нужд (проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения: линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации, охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд), которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проекте межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

Публичные сервитуты сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, обремененного сервитутом, к другому лицу.

Публичный сервитут должен быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен, путем принятия постановления главы Муниципального образования об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

Публичные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними».

Статья 27. Порядок установления градостроительного регламента

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

Градостроительные регламенты установлены с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом;
- видов территориальных зон, определенных Правилами;
- территорий охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Кааламское сельское поселение

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования;
- занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти Республики Карелия и Местной администрацией, осуществляющими в пределах их компетенции распоряжение землями, в соответствии с земельным законодательством.

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

- виды разрешенного использования земельных участков и 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, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 28. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

- основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними;
- условно разрешенные виды использования.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления Района и Поселения, государственных и муниципальных учреждений, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Решения об изменении одного вида разрешенного 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.

Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение

- предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь и линейные размеры, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц, проездов и предельной глубины участков.

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

- иные показатели.

Размеры и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также их сочетания, не установленные градостроительным регламентом, устанавливаются согласно Местным нормативам градостроительного проектирования Района и Поселения (при их наличии), а также Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Карелия.

Статья 29. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту

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

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

В случае, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 30. Общие положения о землях публичного использования

1. Земли публичного использования – земли, в состав которых включаются:

1) территории общего пользования, которые не подлежат передаче юридическим и физическим лицам и которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

2) части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, на которые распространяется действие публичных сервитутов.

2. Правообладатели частей земельных участков, указанных в пункте 2 части 1 настоящей статьи, могут освобождаться полностью или частично от уплаты земельного налога, арендной платы применительно к таким частям земельных участков на основании правового акта Местной администрации об установлении публичных сервитутов.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение

3. Границы земель публичного использования устанавливаются и изменяются в случаях и в порядке, определенных ст. 32 Правил.

4. Не допускается осуществлять планировку застроенной территории (включая действия по определению границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства) без установления границ фактически существующих земель публичного использования, а также без предъявления предложений об установлении или изменении границ земель публичного использования.

5. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением в соответствии с законодательством.

Статья 31. Установление и изменение границ земель публичного использования

1. Установление и изменение границ земель публичного использования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

- посредством впервые устанавливаемых красных линий на подлежащих освоению территориях устанавливаются границы образуемых (ранее не существовавших) территорий общего пользования и одновременно с ними – границ элементов планировочной структуры;
- изменяются красные линии без установления и без изменения границ зон действия публичных сервитутов;
- изменяются красные линии с установлением, изменением границ зон действия публичных сервитутов;
- не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

2. При установлении и изменении границ земель публичного использования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

- наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;
- изменение красных линий и последствия такого изменения;
- устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в пределах элементов планировочной структуры;
- границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Статья 32. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

В течение 14 дней со дня принятия настоящие Правила подлежат размещению в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

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

Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства на их территории, разрешения на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт которых выданы до

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение

вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт не истек.

Статья 33. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации

На основании Правил и изменений к ним Местная администрация вправе принимать решения о:

- подготовке Генерального плана и изменений к нему;
- приведении в соответствие Правилам не реализованной документации по планировке территории, в том числе утвержденной;
- подготовке документации по планировке территории, которая может использоваться, в том числе как основание для подготовки предложений о внесении изменений в Правила.