



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА

**Похвистнево
Самарской области**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 05.09.2016 № 1319

**О проведении публичных слушаний
по проекту Правил землепользования
и застройки городского округа
Похвистнево Самарской области**

В соответствии со статьями 31, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьей 28 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь статьей 23 Устава городского округа, Администрация городского округа Похвистнево

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Провести на территории городского округа Похвистнево Самарской области публичные слушания по проекту решения Думы городского округа Похвистнево Самарской области «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа Похвистнево Самарской области» (далее также – Проект решения об утверждении Правил).

2. Срок проведения публичных слушаний по Проекту решения об утверждении Правил – с 12 сентября 2016 года по 12 ноября 2016 года.

3. Органом, уполномоченным на организацию и проведение публичных слушаний, в соответствии с настоящим постановлением, является Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа Похвистнево Самарской области (далее – Комиссия), утвержденная постановлением Администрации городского округа Похвистнево от 11.03.2015 № 263.

4. Представление участниками публичных слушаний предложений и замечаний по Проекту решения об утверждении Правил, а также их учет

осуществляется в соответствии с Решением Думы городского округа Похвистнево Самарской области от 18 апреля 2006 года № 10-68 «Об утверждении Положения «О порядке организации и проведении публичных слушаний в городском округе Похвистнево Самарской области».

5. Место проведения публичных слушаний (место ведения протокола публичных слушаний) в городском округе Похвистнево Самарской области по адресам: 446450, Самарская область, г. Похвистнево, ул. Куйбышева, 11А и 446459, Самарская область, посёлок Октябрьский городского округа Похвистнево, ул. Ленина, д. 3.

6. Комиссии в целях доведения до населения информации о содержании Проекта решения об утверждении Правил обеспечить организацию выставок, экспозиций демонстрационных материалов в месте проведения публичных слушаний (месте ведения протокола публичных слушаний).

7. Прием замечаний и предложений от жителей городского округа Похвистнево и иных заинтересованных лиц по Проекту решения об утверждении Правил осуществляется в рабочие дни по адресу, указанному в пункте 6 настоящего постановления, в рабочие дни с 8:00 до 12:00 и с 13:00 до 17:00 по следующим адресам:

Главное управление градостроительства и коммунального хозяйства Администрации городского округа Похвистнево, Самарская область, г. Похвистнево, ул. Куйбышева, 11А;

Администрация посёлка Октябрьский городского округа Похвистнево, Самарская область, посёлок Октябрьский, городского округа Похвистнево, ул. Ленина, д. 3

8. Прием замечаний и предложений от жителей городского округа Похвистнево и иных заинтересованных лиц по Проекту решения об утверждении Правил прекращается 21 октября 2016 года.

9. Назначить лицом, ответственным за ведение протокола публичных слушаний, протоколов мероприятий по информированию жителей городского округа Похвистнево по вопросу публичных слушаний, начальника отдела архитектуры и градостроительства Главного управления градостроительства и коммунального хозяйства Администрации городского округа Похвистнево Голубь Ирину Владимировну.

10. Опубликовать настоящее постановление в газете «Похвистневский вестник» и разместить на официальном сайте Администрации городского округа Похвистнево.

11. Комиссии в целях заблаговременного ознакомления жителей городского округа Похвистнево и иных заинтересованных лиц с Проектом решения об утверждении Правил обеспечить:

официальное опубликование Проекта решения об утверждении Правил в газете «Похвистневский вестник»;

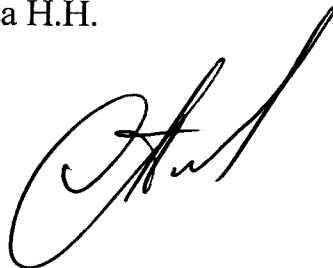
размещение Проекта решения об утверждении Правил на официальном сайте Администрации городского округа Похвистнево Самарской области в

информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» -
<http://www.pohgor.ru> ;

беспрепятственный доступ к ознакомлению с Проектом решения об утверждении Правил в здании Главного управления градостроительства и коммунального хозяйства Администрации городского округа и в здании Администрации посёлка Октябрьский городского округа Похвистнево, (в соответствии с режимом работы учреждений).

12. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Главы городского округа, руководителя Главного управления градостроительства и коммунального хозяйства Администрации городского округа Похвистнево Вазлёва Н.Н.

Глава городского округа



С.П.Попов



ПРОЕКТ

ДУМА
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОХВИСТНЕВО
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

РЕШЕНИЕ

от _____ 2016

№ _____

**Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа
Похвистнево Самарской области**

В соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 26 части 1 статьи 16 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в целях создания условий для устойчивого развития территории городского округа Похвистнево, Дума городского округа Похвистнево Самарской области

РЕШИЛА:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки городского округа Похвистнево Самарской области (Приложение).

2. Признать утратившими силу решения Думы городского округа Похвистнево Самарской области:

- от 21 декабря 2007 года № 29-202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа Похвистнево Самарской области»;

- от 19 марта 2014 года №51 - 348 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Похвистнево Самарской области, утвержденные решением Думы городского округа от 21.12.2007 №29-202»;

- от 21 октября 2015 года №3-8 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Похвистнево Самарской области, утвержденные решением Думы городского округа от 21.12.2007 №29-202»;

-от 23 декабря 2015 года № 6-33 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Похвистнево Самарской области, утвержденные Решением Думы городского округа Похвистнево Самарской области от 21.12.2007 № 29-202».

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования в газете «Похвистневский вестник».

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на комитет по жилищно-коммунальному хозяйству, экологии, промышленности, связи, транспорту, предпринимательству и малому бизнесу Думы городского округа Похвистнево Самарской области.

Председатель Думы

А.С.Шулайкин

Глава городского округа

С.П.Попов

И.В.Голубь 21121

Приложение
к решению Думы городского округа
Похвистнево Самарской области
от _____ года № _____

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОХВИСТНЕВО
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПП36.427.000.000ГР

Оглавление

Часть I. Порядок применения правил и внесения в них изменений	5
Общие положения	5
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.....	5
Статья 2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил.....	10
Статья 3. Соотношение Правил с Генеральным планом и документацией по планировке территории.....	11
Статья 4. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам.....	11
Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления	13
Статья 5. Органы, осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории Муниципального образования.....	13
Статья 6. Полномочия представительного органа Муниципального образования в сфере регулирования землепользования и застройки.....	13
Статья 7. Полномочия главы Муниципального образования в сфере регулирования землепользования и застройки.....	13
Статья 8. Полномочия Местной администрации в сфере регулирования землепользования и застройки.....	14
Статья 9. Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.....	15
Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и ОКС физическими и юридическими лицами	16
Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС.....	16
Статья 11. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и ОКС, на которые распространяется действие градостроительного регламента.....	17
Статья 12. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС.....	18
Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или ОКС.....	18
Статья 14. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС.....	19
Статья 15. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и ОКС.....	20
Статья 16. Использование земельных участков и ОКС, не соответствующих градостроительному регламенту.....	20
Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления	22
Статья 17. Общие положения о планировке территории.....	22
Статья 18. Случаи подготовки проекта планировки территории, проекта межевания территории.....	22
Статья 19. Порядок подготовки документации по планировке территории.....	23
Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	25
Статья 20. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	25
Положение о внесении изменений в Правила	27
Статья 21. Порядок внесения изменений в Правила.....	27
Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки	29
Статья 22. Порядок выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию.....	29
Статья 23. Порядок размещения объектов, для строительства которых не требуется разрешение на строительство.....	29
Статья 24. Развитие застроенной территории, освоение территории.....	29

Статья 25. Порядок использования земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	29	автомобильного транспорта. Градостроительный регламент	88
Статья 26. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	30	Статья 52. Зона транспортной инфраструктуры. Подзона объектов обслуживания автомобильного транспорта. Градостроительный регламент	90
Статья 27. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	30	Статья 53. Зона сельскохозяйственных угодий. Градостроительный регламент	92
Статья 28. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности	30	Статья 54. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения сельскохозяйственных угодий. Градостроительный регламент	94
Статья 29. Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд	30	Статья 55. Зона специального назначения, связанная с захоронениями. Градостроительный регламент	97
Статья 30. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный земельный контроль	32	Статья 56. Использование участков (частей участков), расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, в иных зонах, которые оказывают влияние на использование земельных участков и объектов недвижимости, а также в границах территорий объектов культурного наследия	99
Часть II. Карта градостроительного зонирования	33	Статья 57. Использование земель общего пользования	101
Статья 31. Карта градостроительного зонирования	33	Статья 58. Виды и состав территориальных зон населенного пункта г. Похвистнево	102
Статья 32. Карта зон с особыми условиями использования территории	33	Статья 59. Виды и состав территориальных зон населенного пункта п. Октябрьский	103
Часть III. Градостроительные регламенты	34		
Статья 33. Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС, установленные во всех территориальных зонах	34		
Статья 34. Перечень территориальных зон, определенных на территории Муниципального образования	37		
Статья 35. Требования градостроительных регламентов	38		
Статья 36. Параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС в части размещения объектов на земельном участке	38		
Статья 37. Зона застройки индивидуальными жилыми домами. Градостроительный регламент	41		
Статья 38. Зона застройки малоэтажными жилыми домами. Градостроительный регламент	47		
Статья 39. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами. Градостроительный регламент	52		
Статья 40. Зона жилой застройки специального вида. Градостроительный регламент	57		
Статья 41. Зона делового, общественного и коммерческого назначения. Градостроительный регламент	60		
Статья 42. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения. Подзона объектов образования. Градостроительный регламент	63		
Статья 43. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения. Подзона объектов здравоохранения. Градостроительный регламент	66		
Статья 44. Подзона объектов III-го класса санитарной опасности. Градостроительный регламент	68		
Статья 45. Подзона объектов IV-го класса санитарной опасности. Градостроительный регламент	71		
Статья 46. Подзона объектов V-го класса санитарной опасности. Градостроительный регламент	74		
Статья 47. Зона рекреационного назначения. Подзона лесов населенных пунктов. Градостроительный регламент	77		
Статья 48. Зона рекреационного назначения. Подзона парков, скверов и садов. Градостроительный регламент	80		
Статья 49. Зона инженерной инфраструктуры. Подзона объектов коммунальной инфраструктуры и размещения берегозащитных сооружений. Градостроительный регламент	83		
Статья 50. Зона транспортной инфраструктуры. Подзона размещения автомобильных дорог. Градостроительный регламент	86		
Статья 51. Зона транспортной инфраструктуры. Подзона гаражей индивидуального			

Часть I. Порядок применения правил и внесения в них изменений

Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

В Правила землепользования и застройки городского округа Похвистнево Самарской области используются следующие сокращенные наименования:

Субъект Российской Федерации – Самарская область;

Городской округ, Муниципальное образование – Городской округ Похвистнево Самарской области – муниципальное образование, наделенное статусом городского округа Законом Самарской области от 28.12.2004 № 189-ГД «О наделении статусом городского округа и муниципального района муниципальных образований в Самарской области»;

Населенные пункты – населенные пункты, входящие в состав (расположенные на территории) Муниципального образования - город Похвистнево и поселок Октябрьский;

Дума городского округа, Глава городского округа и Администрация городского округа – представительный орган Муниципального образования, глава Муниципального образования и местная администрация (исполнительно-распорядительный орган) Муниципального образования – органы местного самоуправления Муниципального образования, предусмотренные пунктами 1, 2 статьи 34 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

Руководитель 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» (Руководителем местной администрации является Глава городского округа);

Комиссия – Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

Органы и лица, наделенные полномочиями в сфере регулирования землепользования и застройки - представительный орган Муниципального образования, глава Муниципального образования, местная администрация Муниципального образования, руководитель местной администрации, Комиссия.

Классификатор – Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 1.09.2014 № 540.

Генеральный план – Генеральный план городского округа Похвистнево Самарской области;

Правила – Правила землепользования и застройки городского округа Похвистнево Самарской области;

Региональные и Местные нормативы градостроительного проектирования – Региональные нормативы градостроительного проектирования Самарской области, Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Похвистнево Самарской области;

Правила благоустройства – Правила благоустройства и санитарного содержания территории городского округа Похвистнево.

В целях применения 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 строительного-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)** – расстояние 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 Муниципального образования, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

– **градостроительное зонирование** – зонирование территории Муниципального образования 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, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

– **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;

- *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 раздела 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 раздела 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 пользования

- *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 дома, если общая площадь таких по-

мещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома;

- *многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)* - размещение многоэтажных (высотных) жилых домов, предназначенных для раздела 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 Муниципального образования;

- **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, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

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

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

- **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 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;

– **ОКС** – 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 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 ОКС в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного ОКС градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

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

– **ОКС** – объект капитального строительства;

– **реконструкция ОКС (за исключением линейных объектов)** – изменение параметров ОКС, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение ОКС, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций ОКС, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

– **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 ОКС (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 эле-

ментов 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 ОКС;

– **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 2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил

Правила землепользования и застройки Городского округа (с входящими в его состав населенными пунктами) являются нормативным правовым актом муниципального образования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Самарской области и муниципальными правовыми актами.

1. Цели Правил:

- 1) Создание условий для устойчивого развития территории Городского округа, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия.
- 2) Создание условий для планировки территории Городского округа;
- 3) Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и ОКС;
- 4) Создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и ОКС.

2. Правила содержит три раздела:

- Раздел I «Порядок применения Правил и внесения в них изменений»;
- Раздел II «Карта градостроительного зонирования»;
- Раздел III «Градостроительные регламенты».

Раздел I содержит положения:

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления Городского округа;
- об изменении видов разрешенного использования земельных участков и ОКС физическими и юридическими лицами;
- о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления Городского округа;
- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- о внесении изменений в Правила;
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Раздел II содержит Карту градостроительного зонирования городского округа Похвист-

нево Самарской области в, том числе:

- Карту градостроительного зонирования городского округа Похвистнево Самарской области применительно к территории г. Похвистнево;
- Карту градостроительного зонирования городского округа Похвистнево Самарской области применительно к территории п. Октябрьский.

Раздел III содержит градостроительные регламенты территориальных зон (виды разрешенного использования земельных участков и ОКС, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции ОКС).

3. Основания для принятия решений по вопросам землепользования и застройки

1) Решения по вопросам землепользования и застройки принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые распространяются в равной мере на все расположенные в пределах границ территориальной зоны земельные участки и ОКС независимо от форм собственности, обозначенные на карте градостроительного зонирования.

2) Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, указанные в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации применительно к территориям, землям и зонам, указанным в части 5 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Градостроительные регламенты не установлены для земель, указанных в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Особенности застройки и использования таких земельных участков и размещенных на них ОКС определены статьей 25 Правил.

4. Область применения Правил

1) Правила распространяются на всю территорию городского округа, в том числе на территорию в границах населенных пунктов.

2) Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, на ОКС, при переходе прав на земельный участок, на ОКС другому правообладателю.

5. Правила применяются, в том числе, при:

- подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков;
- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и ОКС;
- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС;
- осуществлении муниципального земельного и лесного контроля на территории Муниципального образования.

6. Правила обязательны для исполнения физическими и юридическими лицами, органами государственной власти и местного самоуправления и их должностными лицами.

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

1. Правила разработаны на основе Генерального плана.

В случае внесения в установленном порядке изменений в генеральный план, соответствующие изменения при необходимости вносятся в Правила.

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

3. Нормативные и ненормативные правовые акты органов местного самоуправления Муниципального образования, за исключением генерального плана и разрешений на строительство, принятые до вступления в силу Правил, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 4. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам

1. Действие Правил не распространяется на градостроительные планы земельных участ-

ков и разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил. Правообладатели земельных участков имеют право осуществить любое строительство в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции ОКС, содержащимися в таком градостроительном плане земельного участка.

2. В случае, если перечень видов разрешенного использования и (или) наименование отдельного вида разрешенного использования, содержащиеся в Правилах, не соответствуют перечню видов разрешенного использования и (или) наименованию отдельного вида разрешенного использования, указанных в каком-либо правоустанавливающем или правоудостоверяющем документе, выданном в установленном порядке физическому и юридическому лицу до вступления в силу Правил (свидетельство о государственной регистрации прав на объект недвижимости, градостроительный план земельного участка, договор купли-продажи или аренды объекта недвижимости и т.п.), не требуется обязательного переоформления указанных правовых документов в целях приведения в соответствие с требованиями Правил. Изменение перечня видов разрешенного использования и (или) формулировки отдельного вида разрешенного использования производится в добровольном порядке путем внесения изменения в соответствующий документ или путем выдачи нового документа.

Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 5. Органы, осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории Муниципального образования

1. На территории Муниципального образования регулирование землепользования и застройки, муниципальный земельный и лесной контроль осуществляется органами и лицами, наделенными полномочиями по регулированию землепользования и застройки; уполномоченными в области архитектуры и градостроительства, имущественных и земельных отношений отраслевыми и функциональными органами (подразделениями, должностными лицами) Местной администрации и муниципальными учреждениями.

2. Полномочия органов местного самоуправления Муниципального образования в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Самарской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Муниципального образования.

3. Полномочия отраслевых и функциональных органов (подразделений, должностных лиц) администрации Муниципального образования в сфере регулирования землепользования и застройки, имущественных и земельных отношений устанавливаются Местной администрацией.

4. Состав и порядок деятельности Комиссии, устанавливается Положением, утверждаемым постановлением Местной администрации.

Статья 6. Полномочия представительного органа Муниципального образования в сфере регулирования землепользования и застройки

К полномочиям представительного органа Муниципального образования в сфере регулирования землепользования и застройки относятся:

1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных нормативных правовых актов в сфере регулирования землепользования и застройки, муниципальных программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах муниципального образования, внесение в них изменений;

2) утверждение Генерального плана, Правил, Местных нормативов градостроительного проектирования и внесение в них изменений;

3) принятие решений по установлению (изменению) границ Населенных пунктов, по представлению Местной администрации;

4) выступление с законодательной инициативой по вопросам изменения границ Муниципального образования, предусматривающих включение (исключение) земельных участков;

5) иные полномочия, отнесенные к компетенции представительного органа Муниципального образования Уставом Муниципального образования, решениями представительного органа Муниципального образования в соответствии с действующим законодательством.

Статья 7. Полномочия главы Муниципального образования в сфере регулирования землепользования и застройки

К полномочиям главы Муниципального образования в сфере регулирования землепользования и застройки относятся:

1) принятие решений о проведении публичных слушаний по проекту Правил и внесению в них изменений, по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС, по предоставлению разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или ОКС

2) иные полномочия, отнесенные к компетенции главы Муниципального образования, установленные Уставом Муниципального образования, решениями представительного органа Муниципального образования в соответствии с действующим законодательством.

Статья 8. Полномочия Местной администрации в сфере регулирования землепользования и застройки

1. К полномочиям Местной администрации, ее отраслевых и функциональных органов, курирующих вопросы архитектуры и градостроительства, имущественных и земельных отношений в сфере регулирования землепользования и застройки относятся:

1) организация разработки, проведение публичных слушаний и представление представителю органу Муниципального образования на утверждение проектов Генерального плана, Правил, Местных нормативов градостроительного проектирования, а также проектов внесения в них изменений;

2) согласование в установленном порядке проекта Генерального плана с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, с Правительством Самарской области, с органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с Муниципальным образованием;

3) создание Комиссии;

4) организация разработки, проведение публичных слушаний и утверждение проектов планировки территории, проектов межевания территории;

5) подготовка и утверждение положения о деятельности Комиссии;

6) подготовка проектов документов, проведение публичных слушаний по вопросам установления (изменения) границ Населенных пунктов, предусматривающих включение (исключение) земельных участков в границы (из границ) населенных пунктов;

7) проверка проекта Правил, проекта внесения изменений в Правила, проектов планировки территории, проектов межевания территории на соответствие техническим регламентам, Генеральному плану, Местным нормативам градостроительного проектирования, градостроительным регламентам с учетом:

- 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;

- программ комплексного развития систем коммунальной, транспортной социальной инфраструктуры;

8) рассмотрение схемы планировочной организации земельного участка, архитектурной части проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов, проектов перепланировки помещений, предусматривающих изменение фасадов зданий, архитектурных (эскизных) проектов, концепций застройки территорий, проектов художественного оформления объектов и городской среды, проектов реконструкции и реставрации объектов с целью повышения качества застройки и формирования архитектурного облика Населенных пунктов;

9) рассмотрение проектов трасс линейных объектов;

10) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также земельными участками государственная собственность на которые не разграничена;

11) осуществление в установленном порядке перевода земель из одной категории в другую, резервирование и изъятие земель, в том числе путем выкупа для муниципальных нужд;

12) подготовка, утверждение и выдача заинтересованным лицам градостроительных планов земельных участков;

13) подготовка документов на земельные участки и территории для строительства с последующим выставлением на торги; на земельные участки для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов; на земельные участки под размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

14) ведение реестра почтовых адресов, дежурного плана застройки территории Муниципального образования, дежурного плана красных линий;

15) рассмотрение и подготовка предложений по согласованию схем расположения земельных участков;

16) выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных

Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешений на ввод в эксплуатацию ОКС на территории Муниципального образования;

17) осуществление муниципального контроля (земельный, лесной и иной, установленный действующим законодательством) в порядке, установленном представительным органом Муниципального образования;

18) иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

2. Указанные полномочия могут передаваться отраслевым и функциональным органам (подразделениями, должностными лицами) Местной администрации и муниципальными учреждениями. Передача указанных полномочий осуществляется постановлением Местной администрации.

Статья 9. Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

1. К полномочиям Комиссии относятся:

1) подготовка рекомендаций руководителю Местной администрации по вопросам подготовки проекта Правил, проекта внесения в них изменений, предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и ОКС, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС;

2) рассмотрение предложений граждан и юридических лиц в связи с подготовкой проекта Правил, проекта внесения в них изменений, предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и ОКС, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС;

3) организация и проведение публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил, проекта внесения в них изменений, вопросов предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и ОКС, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС;

4) подготовка протокола публичных слушаний, заключения о результатах публичных слушаний.

2. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждаются постановлением Местной администрации.

Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и ОКС физическими и юридическими лицами

Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС

1. Видами разрешенного использования земельного участка и ОКС являются виды использования, предусмотренные Классификатором, и определенные градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой размещается указанный земельный участок, в качестве:

1) основных видов разрешенного использования;

2) условно разрешенных видов использования;

3) вспомогательных видов разрешенного использования, допустимых только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Для каждой территориальной зоны устанавливаются несколько видов разрешенного использования земельных участков и ОКС.

3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и ОКС правообладателями земельных участков и ОКС, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, с учетом соблюдения требований:

- технических регламентов, санитарных норм;

- региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования;

- публичных сервитутов;

- предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции ОКС;

- ограничений использования земельных участков и ОКС, установленных в зонах с особыми условиями использования территории;

- иными требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и ОКС органами государственной власти, органами местного самоуправления Муниципального образования, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

5. Применение правообладателями земельных участков и ОКС, указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешенного использования ОКС осуществляется если:

- параметры вспомогательных видов использования ОКС определены в соответствии с проектом планировки территории и указаны в градостроительном плане земельного участка;

- применение вспомогательного вида разрешенного использования ОКС планируется исключительно в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания расположенных на этом земельном участке ОКС основных и (или) условно разрешенных видов использования.

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или ОКС осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 13 Правил.

7. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 14 Правил.

8. Решения об изменении вида разрешенного использования земельных участков и ОКС, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.