**единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования Охотского муниципального округа Хабаровского края**

Порядок применения правил землепользования и застройки

СОДЕРЖАНИЕ

[**Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ** 4](#_Toc192847158)

[**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ** 4](#_Toc192847159)

[**Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах** 4](#_Toc192847160)

[**Статья 2. Правовой статус, назначение и состав Правил** 7](#_Toc192847161)

[**Статья 3. Градостроительное зонирование территории Охотского муниципального округа** 8](#_Toc192847162)

[**Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение** 9](#_Toc192847163)

[**Статья 5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки** 12](#_Toc192847164)

[**Статья 6. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации** 12](#_Toc192847165)

[**Глава 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ** 13](#_Toc192847166)

[**Статья 7. Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку в части применения настоящих Правил** 13](#_Toc192847167)

[**Статья 8. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки** 13](#_Toc192847168)

[**Статья 9. Полномочия органов местного самоуправления в области регулирования землепользования и застройки в части применения настоящих Правил** 14](#_Toc192847169)

[**Глава 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ** 15](#_Toc192847170)

[**Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** 15](#_Toc192847171)

[**Статья 11. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид** ……………………………………………………………………………… 15](#_Toc192847172)

[**Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства** 15](#_Toc192847173)

[**Статья 13. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** 16](#_Toc192847174)

[**Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ** 17](#_Toc192847175)

[**Статья 14. Назначение, виды и состав документации по планировке территории** 17](#_Toc192847176)

[**Статья 15. Порядок подготовки документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории)** 17](#_Toc192847177)

[**Глава 5. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ, ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ** 18](#_Toc192847178)

[**Статья 16. Общие положения о проведении общественных обсуждений, публичных слушаний** 18](#_Toc192847179)

[**Статья 17. Порядок организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки** 19](#_Toc192847180)

[**Глава 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА** 21](#_Toc192847181)

[**Статья 18. Основания для рассмотрения главой наслега вопроса о внесении изменений в настоящие Правила** 21](#_Toc192847182)

[**Статья 19. Лица, имеющие право вносить предложения об изменении настоящих Правил** 22](#_Toc192847183)

[**Глава 7. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ** 22](#_Toc192847184)

[**Статья 20. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории Охотского муниципального округа** 22](#_Toc192847185)

[**Статья 21. Ответственность за нарушение настоящих Правил** 22](#_Toc192847186)

**Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ
В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

1. Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:

1) **градостроительная деятельность** – градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, комплексного развития территорий и их благоустройства;

2) **градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

4) **дом блокированной застройки** - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок;

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

6) **комплексное развитие территорий** - совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, муниципальных округов, городских округов;

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

8) **линейные объекты** – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

9) **некапитальные строения, сооружения** - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

10) **объект индивидуального жилищного строительства** - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в настоящем Кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства настоящим Кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации;

11) **объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

12) **оператор комплексного развития территории** - юридическое лицо, определенное Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом и обеспечивающее реализацию решения о комплексном развитии территории;

13) **основные виды разрешенного использования земельных участков
и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;

14) **отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (отклонение от Правил)** – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление для конкретного земельного участка или объекта капитального строительства от предельных параметров разрешенного строительства, обусловленное невозможностью использовать земельный участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

15) **правообладатели земельных участков** – собственники земельных участков, арендаторы, землепользователи и землевладельцы;

16) **прибрежная защитная полоса** – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки
и природопользования;

17) **процент застройки участка** – элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах показатель, устанавливающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

18) **публичный сервитут** – сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения;

19) **разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

20) **разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством, а также сервитутами;

21) **реконструкция объектов капитального строительства** – 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;

22) **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;

23) **сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;

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

25) **территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

26) **территориальные зоны** – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

28) **условно разрешенные виды использования земельных участков
и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и H[статьей 12](http://pzz.perm.ru/Publication/GradZone.aspx#ст_35#ст_35)H настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

29) **устойчивое развитие территорий** - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

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

31) **частный сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником земельного участка, и лицом, требующим установления сервитута;

32) **этажность здания** – количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра).

2. Иные понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в тех же значениях, что и в нормативных правовых актах Российской Федерации.

**Статья 2. Правовой статус, назначение и состав Правил**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации являются документом градостроительного зонирования, который вводит на территории Охотского муниципального округа систему регулирования землепользования и застройки, основанную на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах Охотского муниципального округа на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также ограничениям их использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

1) создание условий для планировки территории населенных пунктов Охотского муниципального округа;

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

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

3. Настоящие Правила регламентируют следующие вопросы и положения
в области землепользования и застройки:

1) о регулировании землепользования и застройки администрацией Охотского муниципального округа;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков
и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории администрацией Охотского муниципального округа;

4) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в настоящие Правила;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

4. Настоящие Правила применяются наряду:

- с техническими регламентами, принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- с иными нормативными правовыми актами Охотского муниципального округа по вопросам регулирования землепользования и застройки.

5. Для достижения целей введения системы регулирования землепользования
и застройки настоящие Правила содержат:

- порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

- карту градостроительного зонирования;

- градостроительные регламенты.

6. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Охотского муниципального округа.

**Статья 3. Градостроительное зонирование территории Охотского муниципального округа**

1. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земли
в границах Охотского муниципального округа относятся к различным категориям земель.

2. Правовой режим земель Охотского муниципального округа определяется исходя из принадлежности к категориям земель населенных пунктов, иным категориям и видам разрешенного использования в соответствии с градостроительным зонированием территории Охотского муниципального округа.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации устанавливаются следующие виды территориальных зон:

- жилые;

- общественно-деловые;

- производственные зоны;

- зоны инженерной и транспортной инфраструктур;

- зоны сельскохозяйственного использования;

- зоны рекреационного назначения;

- зоны специального назначения.

4. Границы территориальных зон на территории Охотского муниципального округа должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Границы территориальных зон устанавливаются по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов;

5) границам муниципальных образований;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

Границы зон с особыми условиями использования территории, установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

5. Границы территориальных зон не могут пересекать границы муниципальных образований, населенных пунктов, земельных участков (за исключением земельного участка, границы которого могут пересекать границы территориальных зон в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации или иным федеральным законом). Допускается пересечение границ территориальных зон с границами зон с особыми условиями использования территорий, границами территорий объектов культурного наследия, границами территорий исторических поселений федерального значения, границами территорий исторических поселений регионального значения, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Настоящими Правилами устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

**Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков на территории Охотского муниципального округа, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами
и арендаторами земельных участков, расположенных на территории Охотского муниципального округа, независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

2. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования территории Охотского муниципального округа.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

- 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 и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

3. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, зонам с особыми условиями использования территории градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего развития.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными исполнительными органами Хабаровского края или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии
с федеральными законами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий (за исключением территорий населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий), определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

5. 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.

6. Реконструкция указанных в части 5 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

7. На карте градостроительного зонирования территории Охотского муниципального округа выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

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.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик земельных участков и объектов капитального строительства, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами капитального строительства.

8. Для каждого земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного в Охотском муниципальном округе, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным главой 9 настоящих Правил;

- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия (в случаях, когда земельный участок и объект капитального строительства расположен в зоне охраны объектов культурного наследия);

- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (в случаях, когда земельный участок и объект капитального строительства расположены в зонах действия соответствующих ограничений);

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

9. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 9 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, в том числе проводимого с применением процедуры публичных слушаний;

- вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые только совместно с ними.

10. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства могут включать:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

- 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;

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

- иные параметры.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории Охотского муниципального округа.

В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе
с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

**Статья 5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления и органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

2. Администрация Охотского муниципального округа обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил;

- размещения настоящих Правил на официальном сайте администрации Охотского муниципального округа в сети Интернет;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами
в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов
в органе администрации Охотского муниципального округа, уполномоченном в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки в поселении.

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

**Статья 6. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации**

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

2. Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке
с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы, такую документацию.

3. Администрация Охотского муниципального округа после введения в действие настоящих Правил может принимать решение о:

1) разработке нового или корректировке ранее утвержденного генерального плана Охотского муниципального округа с учетом и в развитие настоящих Правил;

2) приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

3) разработке новых проектов планировки, проектов межевания, проектов застройки, которые могут использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим зонам.

**Глава 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 7. Органы, уполномоченные регулировать землепользование
и застройку в части применения настоящих Правил**

1. В соответствии с законодательством Российской Федерации, Уставом Охотского муниципального округа и другими нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, действующими на территории Охотского муниципального округа к органам, уполномоченным регулировать землепользование и застройку в части применения настоящих Правил, относятся:

1) органы местного самоуправления Охотского муниципального округа в пределах полномочий;

2) Собрание депутатов;

3) Глава Охотского муниципального округа;

4) Администрация Охотского муниципального округа в лице структурных подразделений и комиссий, уполномоченных регулировать вопросы землепользования и застройки.

2. Глава Охотского муниципального округа подконтролен и подотчетен населению и Собранию депутатов.

**Статья 8. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки**

1. Наряду, с указанными в части 1 статьи 7 Правил, органами для обеспечения реализации настоящих Правил формируется комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – Комиссия).

Решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки принимается Главой Охотского муниципального округа установлением этапов разработки проекта правил землепользования и застройки Охотского муниципального округа, порядка и сроков проведения работ, а также утверждается состав, и порядок деятельности рабочей Комиссии.

Руководство и деятельность Комиссии осуществляется в соответствии с порядком, утвержденным Главой Охотского муниципального округа.

2. Председатель Комиссии назначается Главой Охотского муниципального округа в соответствии с Положением о Комиссии.

По должности в состав Комиссии входят руководители (или заместители руководителей) структурных подразделений администрации Охотского муниципального округа (органов, осуществляющих полномочия в сфере архитектуры и градостроительства, управления муниципальным имуществом, земельных отношений, юридической службы, охраны окружающей среды и пр.), обладающих полномочиями по социально-экономическому и территориальному планированию, регулированию землепользования и застройки.

Общая численность Комиссии определяется постановлением Администрации Охотского муниципального округа.

Комиссия принимает решения простым большинством голосов присутствующих и подавших письменные мнения членов Комиссии. При равенстве голосов голос председательствующего является решающим.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он или его родственники имеют заинтересованность в решении рассматриваемого вопроса.

3. Комиссия:

- рассматривает предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в порядке, установленном настоящими Правилами;

- рассматривает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объектов капитального строительства в порядке, установленном настоящими Правилами;

- рассматривает заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном настоящими Правилами;

- организует проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектам о внесении изменений в Правила, проектам планировки территории и проектам межевания территории, включая проекты планировки территорий и проекты межевания территории, предусматривающие размещение линейных объектов в порядке, определяемом настоящими Правилами, если муниципальными правовыми актами в качестве организатора общественных обсуждений или публичных слушаний не определен иной орган местного самоуправления или созданный им коллегиальный совещательный орган;

- подготавливает рекомендации администрации Охотского муниципального округа по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- осуществляет иные полномочия в соответствии с Положением о Комиссии и иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

4. Итоги заседания Комиссии оформляются протоколом, в котором фиксируются вопросы, вынесенные на рассмотрение Комиссии, а также принятые по ним решения, который подписывает председатель Комиссии или в случае его отсутствия - заместитель председателя Комиссии и секретарь Комиссии

**Статья 9. Полномочия органов местного самоуправления в области регулирования землепользования и застройки в части применения настоящих Правил**

1. Полномочия в сфере землепользования и застройки территории Охотского муниципального округа осуществляются органами местного самоуправления Охотского муниципального округа в соответствии с действующим законодательством.

2. Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку территории Охотского муниципального округа, руководствуются Уставом Охотского муниципального округа Хабаровского края.

3. В случае заключения соглашения о передаче осуществления части полномочий по решению вопросов местного значения на основании ч. 4 ст. 15 Федерального закона от 06.10.2033 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» полномочия органов местного самоуправления муниципального округа в области градостроительной деятельности осуществляются органами местного самоуправления Хабаровского края.

**Глава 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ
И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

**Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков
и объектов капитального строительства**

1. Градостроительный регламент каждой территориальной зоны включает в себя виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Исчерпывающий перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведен в главе 9 настоящих Правил.

2. Применительно к каждой территориальной зоне в части III настоящих Правил установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Объекты, размещение которых разрешено во всех зонах:

- озеленение общего пользования;

- дороги, проезды, иные пешеходно-транспортные коммуникации;

- службы общественного порядка и безопасности;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для обслуживания территориальной зоны (при условии соблюдения технических регламентов).

**Статья 11. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид**

1. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории Охотского муниципального округа, обладают физические и юридические лица в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. 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, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

3. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

4. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 12 настоящих Правил.

**Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства определен статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

**Статья 13. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случая, указанного в части 1.1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 14. Назначение, виды и состав документации по планировке территории**

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

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется
в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. При подготовке документации по планировке территории Охотского муниципального округа может осуществляться разработка:

- проектов планировки территории;

- проектов межевания территории.

4. Состав и содержание документации по планировке территории определены статьями 41-43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 15. Порядок подготовки документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории)**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой Охотского муниципального округа по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории земельного участка.

Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

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

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

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

- садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

2. После обнародования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию Охотского муниципального округа свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3. Администрация Охотского муниципального округа осуществляет проверку документации по планировке территории в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

4. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, за исключением случаев, предусмотренных частью 5.1 статьи 46 Градостроительного кодекса.

5. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Охотского муниципального округа в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

6. Подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с таким решением без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории согласно положениям статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в Генеральный план Охотского муниципального округа, настоящие Правила, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данные Генеральный план, Правила. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в данные Генеральный план, Правила землепользования и застройки.

7. Со дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, ранее утвержденная документация по планировке этой территории признается утратившей силу.

**Глава 5. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ, ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 16. Общие положения о проведении общественных обсуждений, публичных слушаний**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства предметом общественных обсуждений или публичных слушаний в обязательном порядке являются:

1) проект генерального плана, проект о внесении изменений в генеральный план, за исключением случаев, предусмотренных частью 18 статьи 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) проект Правил землепользования и застройки, проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

3) проекты планировки территорий, проекты межевания территорий, за исключением случаев, предусмотренных частью 12 статьи 43, частью 5.1 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и проекты о внесении изменений в них;

4) проекты решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства;

5) проекты решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

3. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний определяется решением Собрания депутатов с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 17. Порядок организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Организация и проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам, связанным с землепользованием и застройкой, осуществляется в соответствии с требованиями статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. На обсуждение на общественных обсуждениях, публичных слушаниях выносятся следующие проекты муниципальных правовых актов по вопросам землепользования и застройки в Охотском муниципальном округе (за исключением случаев, установленных законом):

1) проект Генерального плана, проекты внесения изменений в Генеральный план муниципального округа;

2) проект Правил землепользования и застройки, проекты внесения изменений в Правила землепользования и застройки;

2) проекты планировки территорий и (или) проекты межевания территорий, проекты внесения изменений в проекты планировки территорий и (или) проекты межевания территорий;

3) проекты решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;

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

3. Общественные обсуждения, публичные слушания по проектам, указанным в части 2 настоящей статьи, не проводятся:

1) по проектам внесения изменений в Генеральный план в случаях, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения;

2) по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории, если они подготовлены в отношении:

- территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

- территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

- территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда;

3) по проектам решений предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения общественных обсуждений по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

4) по проектам решений изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных в установленном порядке Правил землепользования и застройки в случае:

- изменения одного вида разрешенного использования земельного участка на другой вид разрешенного использования земельного участка, соответствующий виду разрешенного использования: расположенного на нем объекта капитального строительства, в случае, если один вид разрешенного использования данного объекта капитального строительства был изменен на другой вид такого использования до введения Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии с законодательством, действовавшим на момент изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства, при условии, что такой вид разрешенного использования земельного участка не противоречит его целевому назначению;

 - изменения одного вида разрешенного использования земельного участка на другой вид разрешенного использования земельного участка, предусматривающий жилищное строительство, при условии, что такой вид разрешенного использования земельного участка не противоречит его целевому назначению;

- по документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей;

- по проектам внесения изменений в правила землепользования и застройки на основании запроса уполномоченного федерального органа исполнительной власти, уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного органа местного самоуправления муниципального образования в случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации возможность размещения на территориях муниципального образования, предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального образования (за исключением линейных объектов), в целях обеспечения размещения указанных объектов;

- по проектам внесения изменений в правила землепользования и застройки в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории;

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

**Глава 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА**

**Статья 18. Основания для рассмотрения главой наслега вопроса о внесении изменений в настоящие Правила**

1. Изменениями настоящих Правил землепользования и застройки считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения Главой вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану, возникшее в результате внесения в такой Генеральный план изменений;

- поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в Правилах землепользования и застройки;

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

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

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

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

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

- принятие решения о комплексном развитии территории;

- обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципального округа;

- несоответствие сведений о границах территориальных зон, содержащихся в правилах землепользования и застройки, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных территориальных зон, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территориальных зон.

**Статья 19. Лица, имеющие право вносить предложения об изменении настоящих Правил**

1. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила в Комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти Хабаровского края в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления Охотского муниципального округа в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

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

6) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, оператором комплексного развития территории, лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Российской Федерации;

7) высшим исполнительным органом государственной власти Хабаровского края, органом местного самоуправления, оператором комплексного развития территории, лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого высшим исполнительным органом государственной власти Хабаровского края, главой местной администрации, а также в целях комплексного развития территории по инициативе правообладателей.

2. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Глава 7. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 20. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории Охотского муниципального округа**

1. Иные вопросы землепользования и застройки на территории Охотского муниципального округа регулируются нормативными правовыми актами Российской Федерации, Хабаровского края, муниципальными правовыми актами Охотского муниципального округа.

**Статья 21. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Хабаровского края.