



СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ МИАССКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ
СЕМЬДЕСЯТ ПЯТАЯ СЕССИЯ СОБРАНИЯ ДЕПУТАТОВ МИАССКОГО
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЧЕТВЕРТОГО СОЗЫВА

РЕШЕНИЕ №14

от 19.06.2015 г.

О внесении изменений в Решение Собрании депутатов Миасского городского округа от 25 ноября 2011 г. №1 «Об утверждении Правил землепользования и застройки (2 и 3 части - карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты) Миасского городского округа

Рассмотрев предложение Главы Администрации Миасского городского округа С.В. Третьякова о внесении изменений в Решение Собрании депутатов Миасского городского округа от 25.11.2011 г. №1 «Об утверждении Правил землепользования и застройки (2 и 3 части - карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты) Миасского городского округа», учитывая рекомендации постоянной комиссии по вопросам городского хозяйства, результаты публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Миасского городского округа (1 часть – порядок применения Правил и внесения в них изменений), в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и Уставом Миасского городского округа, Собрание депутатов Миасского городского округа РЕШАЕТ:

1. Внести изменения в Решение Собрании депутатов Миасского городского округа от 25.11.2011 г. №1 «Об утверждении Правил землепользования и застройки (2 и 3 части - карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты) Миасского городского округа», а именно:

1) наименование Решения по всему тексту Решения изложить в редакции «Об утверждении Правил землепользования и застройки Миасского городского округа» в соответствующем падеже;

2) пункт 1 Решения дополнить подпунктом 1.1 следующего содержания «1.1 Утвердить Правила землепользования и застройки Миасского городского округа (1 часть – порядок применения Правил и внесения в них изменений) согласно приложению к настоящему Решению.».

2. Настоящее Решение опубликовать в установленном порядке.

3. Контроль исполнения настоящего Решения возложить на постоянную комиссию по вопросам городского хозяйства.

Глава Миасского городского округа

И.В. Войнов

Правила
землепользования и застройки Миасского городского округа
(1 часть – порядок применения Правил и внесения в них изменений)

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Понятие Правил землепользования и застройки Миасского городского округа (1 часть – порядок применения Правил и внесения в них изменений)

Правила землепользования и застройки Миасского городского округа (1 часть – порядок применения Правил и внесения в них изменений) (далее именуются - Правила) - муниципальный правовой акт Миасского городского округа, принятый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами Челябинской области, нормативными правовыми актами Челябинской области, Уставом Миасского городского округа, Генеральным планом Миасского городского округа, утвержденным Решением Собрания депутатов Миасского городского округа от 25.11.2011 г. № 2, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Миасского городского округа, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, устанавливающий территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок их применения.

Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах

В настоящих Правилах используются следующие понятия:

1) градостроительное зонирование - зонирование территории Миасского городского округа в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

2) территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

3) зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. Границы земельных участков, на которых расположены или планируются объекты капитального строительства, могут не совпадать с границами территориальных зон градостроительного зонирования. Границы зон с особыми условиями использования территории отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории Миасского городского округа;

4) зоны сельскохозяйственного использования - зоны сельскохозяйственных угодий, а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для

ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения;

5) водоохранная зона - территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

6) прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

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

8) документация по планировке территории - градостроительная документация, разработанная на основании документов территориального планирования, Правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, обеспечивающая устойчивое развитие территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), устанавливающая границы земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границы земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;

9) проект планировки территории - градостроительная документация, посредством которой осуществляется выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. Содержание проекта планировки территории должно соответствовать требованиям [статьи 42](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации;

10) проект межевания территории - градостроительная документация, подготовка которой осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельных документов;

11) красные линии - линии, устанавливаемые посредством проектов планировки территории и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные, другие объекты и территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц), 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);

12) линии градостроительного регулирования - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных

сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, объектов капитального строительства;

13) линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения объектов капитального строительства;

14) инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города;

15) градостроительный регламент - устанавливаемые настоящими Правилами 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, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации;

16) разрешенное использование недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации;

17) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в градостроительных регламентах, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

18) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в градостроительных регламентах, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам. Выбор указанных видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований документов технического регулирования. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

19) условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в градостроительных регламентах, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения

разрешения в порядке, определенном [статьей 39](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

20) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в градостроительных регламентах, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам. Размещение указанных объектов допустимо только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

21) градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с [частью 3 статьи 44](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки территории из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

22) плотность застройки - суммарная общая площадь зданий и сооружений, приходящаяся на единицу территории участка (квартала), которая подтверждается проектной документацией и отображается в градостроительном плане земельного участка (тыс кв м/га);

23) коэффициент строительного использования земельного участка - вид градостроительного регламента (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади всех объектов капитального строительства на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь объектов капитального строительства, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

24) предельные параметры застройки земельного участка - элемент градостроительного регламента, отражающий максимальный и (или) минимальный процент застройки земельного участка при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства;

25) высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

26) документы технического регулирования - технические регламенты, национальные стандарты и стандарты организаций (вплоть до их вступления в установленном порядке в силу применяются нормативные технические документы в части, не противоречащей Федеральному [закону](#) от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному [кодексу](#) Российской Федерации), принятые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

27) проектная документация - документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические

материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

28) этажность здания - количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) и цокольного этажей. Цокольный этаж - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений;

29) объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных нестационарных объектов, построек, киосков, навесов и других подобных построек;

30) объекты недвижимого имущества - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

31) жилой дом блокированной застройки - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять 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 (жилые дома блокированной застройки). В соответствии с [частью 2 статьи 49](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

32) многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

33) разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации, законодательством Челябинской области;

34) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации;

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

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

37) 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;

38) этап строительства - строительство или реконструкция объекта капитального строительства из числа объектов капитального строительства, планируемых к строительству, реконструкции на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных объектов капитального строительства на этом земельном участке), а также строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства);

39) собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

40) землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

41) землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

42) арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

43) обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

44) застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

45) технический заказчик - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

46) подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей.

47) публичные слушания - форма реализации прав жителей Округа на участие в процессе принятия органами местного самоуправления Округа правовых актов по вопросам местного значения.

Статья 3. Назначение, цели и состав Правил

1. Настоящие Правила устанавливают на территории Миасского городского округа систему регулирования землепользования и застройки в соответствии с Градостроительным

[кодексом](#) Российской Федерации, Земельным [кодексом](#) Российской Федерации, градостроительным зонированием территорий Миасского городского округа.

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

- 1) создание условий для устойчивого развития Миасского городского округа;
- 2) сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 3) создание условий для реализации планов и программ развития Миасского городского округа, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 4) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц при реализации градостроительной деятельности и землепользования;
- 5) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами;
- 6) обеспечение свободного доступа физических и юридических лиц к информации и их участия в принятии решений по вопросам градостроительного развития, землепользования и застройки на территории Миасского городского округа посредством проведения публичных слушаний в установленных законодательством Российской Федерации случаях;
- 7) контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

3. Настоящие Правила применяются наряду с документами технического регулирования, муниципальными правовыми актами Миасского городского округа по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Правил землепользования и застройки Миасского городского округа состоят из 3 частей:

- настоящие Правила землепользования и застройки Миасского городского округа ([часть 1](#) - порядок применения Правил);
- Правила землепользования и застройки Миасского городского округа (части 2 и 3 - карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты) – утверждены Решением Собрания депутатов Миасского городского округа от 25.11.2011г. № 1.

5. 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 Миасского городского округа.

Статья 4. Действие Правил по отношению к градостроительной документации, утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке до введения в действие Правил

Со дня вступления в силу настоящих Правил документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке до введения в действие Правил, действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 5. Действие Правил по отношению к муниципальным правовым актам Миасского городского округа по вопросам землепользования и застройки, принятым в установленном законодательством Российской Федерации порядке до введения в действие Правил.

Принятые до вступления в силу настоящих Правил муниципальные правовые акты Миасского городского округа по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 6. Права собственников объектов недвижимости и лиц, не являющихся собственниками объектов недвижимости (арендаторов, землевладельцев, землепользователей), возникшие до введения в действие Правил

1. Полученные в установленном законодательством Российской Федерации и муниципальными правовыми актами Миасского городского округа порядке разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

2. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты имеют:

1) вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для территориальных зон, в границах которых расположены указанные объекты;

2) вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии с настоящими Правилами;

3) параметры существующих объектов (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка, плотность застройки - высота/этажность построек, максимальный процент застройки, коэффициент использования земельного участка) не соответствуют параметрам, установленным настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам.

3. Отношения, возникающие по вопросам самовольного захвата земельных участков и самовольного строительства, регулируются гражданским законодательством Российской Федерации и земельным законодательством Российской Федерации.

Глава 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МИАССКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления Миасского городского округа по вопросам регулирования землепользования и застройки Миасского городского округа

1. К полномочиям органов местного самоуправления Миасского городского округа по вопросам регулирования землепользования и застройки Миасского городского округа (далее - землепользование и застройка) относятся:

1) утверждение Правил;

2) внесение изменений в Правила;

3) утверждение подготовленной на основе документов территориального планирования документации по планировке территории Миасского городского округа (далее - планировка территории), за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации и федеральными законами;

4) выдача градостроительных планов земельных участков;

5) выдача разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

6) выдача разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- 7) выдача разрешений на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, расположенных на территории Миасского городского округа;
- 8) выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства и реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории Миасского городского округа;
- 9) осуществление контроля за соблюдением требований настоящих Правил;
- 10) создание совещательных органов по вопросам применения настоящих Правил и иным вопросам регулирования землепользования и застройки.

Статья 8. Осуществление органами и должностными лицами местного самоуправления Миасского городского округа полномочий по вопросам регулирования землепользования и застройки

Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления Миасского городского округа по вопросам землепользования и застройки в пределах компетенции, установленной Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации, Земельным [кодексом](#) Российской Федерации, Федеральными законами от 29.12.2004 [N 191-ФЗ](#) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации", от 25.10.2001 [N 137-ФЗ](#) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", от 06.10.2003 [N 131-ФЗ](#) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", [Уставом](#) Миасского городского округа, муниципальными правовыми актами Миасского городского округа, осуществляют:

- 1) Собрание депутатов Миасского городского округа;
- 2) Глава Миасского городского округа;
- 3) Глава Администрации Миасского городского округа;
- 4) Администрация Миасского городского округа;
- 5) Градостроительный совет при Главе Администрации Миасского городского округа, действующий в соответствии с постановлением Администрации Миасского городского округа №622 от 07.06.2007г.;
- 6) Комиссия по подготовке проектов Правил землепользования и застройки Миасского городского округа, действующая на основании постановления Администрации Миасского городского округа от 04.09.2012г. № 4809 «Об утверждении Положения о Комиссии по подготовке проектов Правил землепользования и застройки Миасского городского округа»;
- 7) иные отраслевые органы и совещательные органы, созданные в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации на основании муниципальных правовых актов и действующие в соответствии с Положением об указанном органе, утвержденным муниципальным правовым актом.

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

Статья 9. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется

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 действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 10. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования в соответствии с градостроительным регламентом

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется 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. Основанием для изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования является подготовленная и утвержденная документация по планировке территории. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории устанавливается Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации, федеральными законами, настоящими Правилами и муниципальными правовыми актами Миасского городского округа.

Статья 11. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, не соответствующий градостроительным регламентам

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, не соответствующий градостроительным регламентам, не допускается.

Статья 12. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования 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, окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Реконструкция указанных в [пункте 1](#) настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом. 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.

Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МИАССКОГО ГОРОДСКОГО
ОКРУГА

Статья 13. Условия и порядок подготовки и согласования документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется органами местного самоуправления Миасского городского округа самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией Миасского городского округа по инициативе органов местного самоуправления либо на основании заявлений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, с которыми заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории.

3. Указанное в [пункте 2](#) настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Администрации Миасского городского округа в сети Интернет.

4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании требований законодательства Российской Федерации, Генерального [плана](#) Миасского городского округа, настоящих Правил и указанного в [пункте 2](#) настоящей статьи решения.

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

7. Физическое или юридическое лицо, заинтересованные в подготовке документации по планировке территории, обращается на имя Главы Администрации Миасского городского округа с заявлением о подготовке документации по планировке соответствующей территории. В заявлении должна быть указана цель подготовки документации по планировке территории.

8. По результатам рассмотрения заявления Администрация Миасского городского округа в срок до тридцати дней принимает решение о подготовке документации по планировке территории согласно ч. 2 настоящей статьи, или направляет заявителю отказ в подготовке документации по планировке территории.

Отказ в подготовке документации по планировке территории может быть обжалован в судебном порядке.

9. Администрация Миасского городского округа осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным [частью 10 статьи 45](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации. По результатам проверки принимается соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главы Администрации Миасского городского округа или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

Статья 14. Порядок утверждения документации по планировке территории

1. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется [Уставом](#) Миасского городского округа, муниципальными нормативными правовыми актами Миасского городского округа, с учетом положений Градостроительного [кодекса](#) Российской Федерации.

3. Подготовленная в установленном настоящими Правилами порядке документации по планировке территории утверждается Главой Администрации Миасского городского округа.

4. Управление архитектуры и градостроительства Администрации Миасского городского округа осуществляет подготовку проекта решения Главы Администрации Миасского городского округа об утверждении документации по планировке территории.

5. Обязательными приложениями к проекту решения Главы Администрации Миасского городского округа являются:

1) протокол публичных слушаний по рассмотрению документации по планировке территории;

2) заключение о результатах публичных слушаний.

6. Проект решения Главы Администрации Миасского городского округа об утверждении документации по планировке территории и подготовленная документация по планировке территории с приложениями, указанными в [пункте 5](#) настоящей статьи, направляется Главе Администрации города.

7. Глава Администрации Миасского городского округа, с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения публичных слушаний.

8. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Администрации Миасского городского округа в сети Интернет.

9. Утвержденная документация по планировке территории и обязательные приложения к решению Главы Администрации Миасского городского округа хранятся в архиве Управления архитектуры и градостроительства Администрации Миасского городского округа.

Глава 5. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 15. Цель проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Целью проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки является соблюдение прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории, относительно которой проводятся публичные слушания.

Статья 16. Вопросы землепользования и застройки, градостроительные вопросы, подлежащие обсуждению на публичных слушаниях

Обязательному рассмотрению на публичных слушаниях подлежат следующие вопросы:

- 1) проект Генерального плана Миасского городского округа;
- 2) внесение изменений в Генеральный план Миасского городского округа;
- 3) проект Правил;
- 4) внесение изменений в Правила;
- 5) о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
- 6) о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 7) проекты планировки территории и проекты межевания территории;
- 8) проекты межевания территории, подготовленные в виде отдельного документа.

Статья 17. Организация и проведение публичных слушаний по проекту Генерального плана Миасского городского округа и внесению изменений в Генеральный план Миасского городского округа

Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту Генерального плана Миасского городского округа и внесению изменений в Генеральный план Миасского городского округа определяется Уставом Миасского городского округа, муниципальным нормативным правовым актом Миасского городского округа, с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 18. Организация и проведение публичных слушаний по проекту Правил и внесению изменений в Правила

Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту Правил и внесению изменений в Правила определяется Уставом Миасского городского округа, муниципальным нормативным правовым актом Миасского городского округа, с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 19. Организация и проведение публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования

Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования определяется Уставом Миасского городского округа, муниципальным нормативным правовым актом Миасского городского округа, с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 20. Организация и проведение публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется Уставом Миасского городского округа, муниципальным нормативным правовым актом Миасского городского округа, с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 21. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории и проектам межевания территории, подготовленным в виде отдельного документа

Порядок организации и проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории и проектам межевания территории, подготовленным в виде отдельного документа, определяется Уставом Миасского городского округа, муниципальным нормативным правовым актом Миасского городского округа, с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статья 22. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном [статьями 31](#) и [32](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила осуществляется Главой Администрации Миасского городского округа.

Статья 23. Основания для внесения изменений в Правила

Основаниями для рассмотрения Главой Администрации Миасского городского округа вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральному [плану](#) Миасского городского округа, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный [план](#) Миасского городского округа;

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

Статья 24. Рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила

1. С предложениями о внесении изменений в Правила могут обращаться:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления Миасского городского округа в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органы местного самоуправления Миасского городского округа в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях Миасского городского округа;

5) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Лица, указанные в [пункте 1](#) настоящей статьи, заинтересованные во внесении

изменений в Правила, обращаются в Комиссию по подготовке проектов Правил землепользования и застройки Миасского городского округа с заявлением о внесении изменений в Правила с указанием цели внесения данных изменений. Заявление регистрируется в секторе регистрации и контроля Управления организационной, контрольной и кадровой работы Администрации Миасского городского округа Администрации Миасского городского округа.

3. Зарегистрированное заявление о внесении изменений в Правила направляется в Комиссию по подготовке проектов Правил землепользования и застройки Миасского городского округа. Состав и полномочия данной комиссии утверждаются правовыми актами Администрации Миасского городского округа.

4. Комиссия по подготовке проектов Правил землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения и направляет это заключение Главе Администрации Миасского городского округа.

5. Глава Администрации Миасского городского округа с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по подготовке проектов Правил землепользования и застройки Миасского городского округа, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения физическому или юридическому лицу.

Глава 7. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 25. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, муниципальные правовые акты Миасского городского округа, изданные по вопросам землепользования и застройки, являются открытыми и доступными для всех физических и юридических лиц, должностных лиц органов государственной власти, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

2. Настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещаются на официальных сайтах органов местного самоуправления и в сети Интернет.

Статья 26. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации, Челябинской области и муниципальными правовыми актами Миасского городского округа.