****

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ГОРОДСКОГО ОКРУГА КОХМА**

*(внесение изменений)*

**Общая часть**

Порядок применения правил землепользования
и застройки и внесения в них изменений

Содержание

[Содержание 2](#_Toc99027089)

[Введение 4](#_Toc99027090)

[Глава I. Общие положения 4](#_Toc99027091)

[Статья 1.1 Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах 4](#_Toc99027092)

[Статья 1.2. Назначение и содержание Правил 12](#_Toc99027093)

[Статья 1.3 Открытость и доступность информации о Правилах 14](#_Toc99027094)

[ГЛАВА II. Участники отношений в области землепользования и застройки 14](#_Toc99027095)

[Статья 2.1. Полномочия органов местного самоуправления городского округа Кохма в области землепользования и застройки городского округа Кохма 14](#_Toc99027096)

[Статья 2.2. Комиссия по землепользованию и застройке на территории городского округа Кохма 14](#_Toc99027097)

[ГЛАВА III. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 16](#_Toc99027098)

[Статья 3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 16](#_Toc99027099)

[Статья 3.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства 17](#_Toc99027100)

[Статья 3.3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 19](#_Toc99027101)

[Статья 3.4. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 20](#_Toc99027102)

[ГЛАВА IV. Подготовка документации, регулирующей градостроительную деятельность городского округа Кохма 21](#_Toc99027103)

[Статья 4.1. Документация, регулирующая градостроительную деятельность на территории городского округа Кохма 21](#_Toc99027104)

[Статья 4.2. Генеральный план городского округа Кохма 21](#_Toc99027105)

[Статья 4.3. Общие положения о планировке территории 22](#_Toc99027106)

[Статья 4.4. Проект планировки территории 24](#_Toc99027107)

[Статья 4.5. Проект межевания территории 25](#_Toc99027108)

[Статья 4.6. Градостроительный план земельного участка 25](#_Toc99027109)

[Статья 4.7. Выдача разрешений на строительство 26](#_Toc99027110)

[Статья 4.8. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 33](#_Toc99027111)

[Статья 4.9. Подготовка и утверждение документации по планировке территории 39](#_Toc99027112)

[Статья 4.10. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения Главы городского округа Кохма 40](#_Toc99027113)

[ГЛАВА V. Общественные обсуждения или публичные слушания 43](#_Toc99027114)

[Статья 5.1. Общие положения об общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки городского округа Кохма 43](#_Toc99027115)

[ГЛАВА VI. Порядок внесения изменений в Правила 50](#_Toc99027116)

[Статья 6.1. Основания и право инициативы внесения изменений и (или) дополнений в Правила 50](#_Toc99027117)

[Статья 6.2. Порядок внесения изменений и (или) дополнений в Правила 50](#_Toc99027118)

[Статья 6.3. Действие Правил по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории, ранее возникшим правам 53](#_Toc99027119)

[Статья 6.4. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам 54](#_Toc99027120)

[Статья 6.5. Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям и сооружениям 54](#_Toc99027121)

[ГЛАВА VII. Градостроительное зонирование 54](#_Toc99027122)

[Статья 7.1. Порядок установления территориальных зон 54](#_Toc99027123)

[Статья 7.2. Карта градостроительного зонирования 55](#_Toc99027124)

# Введение

Правила землепользования и застройки разработаны на всю территорию городского округа Кохма Ивановской области (далее - городской округ Кохма, Правила).

Правила разработаны на основании действующих положений Конституции Российской Федерации, Градостроительного, Земельного, Водного и Жилищного кодексов Российской Федерации, Федерального Закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», нормативов градостроительного проектирования Ивановской области (далее субъекта), иных федеральных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов Ивановской области.

Графическая и текстовая часть Правил по составу и содержанию соответствует требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и технического задания на проектирование и отвечают действующим нормам и правилам.

Все материалы выполнены в электронном и бумажном виде.

Правила являются нормативным правовым актом городского округа Кохма и, учитывая местную специфику, регламентируют градостроительную деятельность на территории поселения, основные направления и принципы которой определены в рамках реализуемой градостроительной политики, формируемой на базе реализации утвержденной градостроительной документации.

Правила разработаны с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане городского округа Кохма (далее - Генплан).

Правила действуют на территории городского округа Кохма.

Они обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений, в том числе органами государственной власти и местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

Правила применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

# Глава I. Общие положения

## Статья 1.1 Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах

Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах:

1. **арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
2. **владелец земельного участка, объекта капитального строительства** – российское физическое либо юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальный район и городской округ, обладающее зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;
3. **водоохранная зона** – территория, которая примыкает к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и 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;
4. **высота здания, строения, сооружения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки строения, сооружения. Может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;
5. **государственный кадастровый учет недвижимого имущества** – действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведений о недвижимом имуществе;
6. **градостроительная документация городского округа** – генеральный план, настоящие Правила и документация по планировке территории;
7. **градостроительное зонирование** – зонирование территории городского округа в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
8. **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;
9. **градостроительная подготовка земельных участков** – действия, осуществляемые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;
10. **градостроительный план земельного участка** – документ, который выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка;
11. **заказчик** – физическое или юридическое лицо, обратившееся с заказом к другому лицу – изготовителю, продавцу, поставщику товаров и услуг (подрядчику);
12. **застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика или которому в соответствии со статьей 13.3 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» передали на основании соглашений свои функции застройщика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;
13. **земельный участок** – часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;
14. **землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;
15. **землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;
16. **изменение недвижимости** – изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров, включая изменение размеров земельного участка, при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;
17. **имущественный комплекс** – совокупность объектов движимого и недвижимого имущества, образующих единое целое и предполагающих использование их по общему технологическому и (или) производственному назначению;
18. **инвесторы** – субъекты инвестиционной деятельности, осуществляющие вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций и обеспечивающие их целевое использование;
19. **инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории** – комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;
20. **инженерная инфраструктура** – система коммуникаций и объектов водоснабжения, канализации, тепло-, электро- и газоснабжения, связи;
21. **инженерная подготовка территории** – комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);
22. **использование земельных участков в целях, не связанных со строительством** – использование гражданами или юридическими лицами предоставленных земельных участков без возведения на них объектов капитального строительства;
23. **капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

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

**снос объекта капитального строительства** - ликвидация объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей;

1. **элемент планировочной структуры** - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;
2. **красные линии** – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;
3. **линии отступа от красных линий** – линии, которые обозначают границы места, допустимого для размещения объекта капитального строительства (далее – линии регулирования застройки);
4. **лицо, осуществляющее строительство** – застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, осуществляющее строительство, реконструкцию объекта капитального строительства и соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство;
5. **личное подсобное хозяйство** – форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции, осуществляемая гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства;
6. **многоквартирный дом** – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;
7. **мобильная жилая застройка** – это совокупность зданий или сооружений жилого назначения, состоящих из одного блок-контейнера полной заводской готовности, передислоцируемые на любых пригодных транспортных средствах, в том числе на собственных ходовых частях;
8. **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);

**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;

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

**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);

1. **объекты недвижимости** – земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;
2. **объект, не являющийся объектом капитального строительства** – сооружение из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению;
3. **объекты транспортной инфраструктуры** – технологический комплекс, включающий в себя железнодорожные, трамвайные и внутренние водные пути, контактные линии, автомобильные дороги, тоннели, эстакады, мосты, вокзалы, железнодорожные и автобусные станции, метрополитены, морские торговые, рыбные, специализированные и речные порты, портовые средства, судоходные гидротехнические сооружения, аэродромы, аэропорты, объекты систем связи, навигации и управления движением транспортных средств, а также иные обеспечивающие функционирование транспортного комплекса здания, сооружения, устройства и оборудование;
4. **подрядчик** – физическое и (или) юридическое лицо, которое выполняет работы по договору подряда и (или) государственному или муниципальному контракту, заключаемому с заказчиками в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;
5. **полевой земельный участок** – земельный участок, используемый исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий;
6. **помещения общественного назначения** – помещения, предназначенные для осуществления в них деятельности по обслуживанию жильцов дома, жителей прилегающего района, и другие помещения, разрешенные к размещению в жилых домах;
7. **прибрежная защитная полоса** – часть территории водоохранной зоны водного объекта, на территории которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;
8. **приусадебный земельный участок** – земельный участок, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов;
9. **проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;
10. **процент застройки участка** – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;
11. **разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий 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 и проектной документации;
12. **разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** – устанавливаемое градостроительными регламентами допустимое использование земельных участков и объектов капитального строительства;
13. **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;

**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;

1. **сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое на основании соглашения между собственником и лицом, в интересах которого устанавливается сервитут, решения суда либо решения государственных органов или органов местного самоуправления для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд;
2. **строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);
3. **собственник земельного участка** – физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности (правом владения, пользования, распоряжения) на земельный участок;
4. **социальная инфраструктура** – система объектов образования, дошкольного воспитания, здравоохранения, социального обеспечения, бытового обслуживания, торговли, культуры, спорта, досуга, иных социально значимых объектов обслуживания населения;
5. **территориальная зона** – зона, для которой настоящими Правилами определены границы и установлены градостроительные регламенты;
6. **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);
7. **технический регламент** – документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или межправительственным соглашением, заключенным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям или к связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);
8. **торги** – способ заключения договора на приобретение права владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса;
9. **улично-дорожная сеть** – комплекс объектов, включающий в себя магистральные улицы различных категорий общегородского и районного значения, улицы, дороги и проезды в жилых и производственных зонах населенных пунктов, площади, мосты, эстакады, подземные переходы, разворотные площадки и иное;
10. **этажность** – число наземных этажей здания, в том числе технический этаж, мансардный этаж, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м;
11. **этаж мансардный (мансарда)** – этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа;
12. **этаж надземный** – этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли;
13. **этаж подвальный** – этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения;
14. **этаж технический** – этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания;
15. **этаж цокольный** – этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений;
16. **количество этажей** – число всех этажей, включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный;
17. иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах, применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

## Статья 1.2. Назначение и содержание Правил

1. Правила определяют порядок работы органов местного самоуправления и должностных лиц городского округа Кохма в сфере землепользования и застройки, устанавливают права и обязанности участников отношений по использованию земельных участков, по осуществлению застройки территории городского округа Кохма.
2. Правила в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации вводят на территории городского округа Кохма систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах городского округа Кохма на территориальные зоны, с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента, который определяет правовой режим земельных участков, в границах каждой территориальной зоны.
3. Целями Правил являются:
* создание условий для устойчивого развития городского округа Кохма, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
* создание условий для планировки территории городского округа Кохма;
* обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
* обеспечение открытости информации о правовом режиме земельных участков, в том числе осуществления на них строительства и реконструкции;
* контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.
1. Правила регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления городского округа Кохма, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:
* предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* организацию и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
* разработку, согласование и утверждение проектной документации;
* выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;
* подготовку документации по планировке территории;
* внесение изменений в Правила.
1. Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории городского округа Кохма.

## Статья 1.3 Открытость и доступность информации о Правилах

1. Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.
2. Администрация городского округа Кохма обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём:
* публикации Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов городского округа Кохма;
* размещение Правил на официальном сайте городского округа Кохма в сети Интернет;
* создания условий для ознакомления с Правилами и градостроительной документацией в администрации городского округа Кохма;
* обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры.
1. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки городского округа Кохма в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, субъекта, нормативными правовыми актами городского округа Кохма.

# ГЛАВА II. Участники отношений в области землепользования и застройки

## Статья 2.1. Полномочия органов местного самоуправления городского округа Кохма в области землепользования и застройки городского округа Кохма

1. Полномочия Главы городского округа Кохма, Городской Думы городского округа Кохма, администрации городского округа Кохма в области землепользования и застройки определяются федеральными законами, Конституцией РФ, законами субъекта, Уставом городского округа Кохма, нормативными правовыми актами городского округа Кохма.
2. Полномочия органов местного самоуправления городского округа Кохма в области землепользования и застройки реализуются в случае, если иное не предусмотрено законом субъекта о перераспределении соответствующих полномочий между органами местного самоуправления городского округа Кохма и органами государственной власти субъекта.

## Статья 2.2. Комиссия по землепользованию и застройке на территории городского округа Кохма

1. Общие положения
	1. Комиссия по землепользованию и застройке на территории городского округа Кохма (далее - Комиссия) создается для обеспечения реализации в соответствии с законодательством процедуры распоряжения администрацией городского округа Кохма земельными участками на территории городского округа Кохма, в том числе для осуществления:
* процедуры оформления земельных участков под объекты строительства;
* упрощения порядка выдачи исходно-разрешительной документации на строительство объектов;
* рассмотрения инвестиционных предложений о реконструкции, капитальном ремонте, достройке объектов, не завершенных строительством;
* принятия решений о возможности продажи земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка на аукционе;
* рассмотрения и принятия решений, носящих для администрации городского округа Кохма рекомендательный характер, по вопросам, отнесенным к компетенции Комиссии муниципальными правовыми актами городского округа Кохма.
	1. Комиссия создана на постоянно действующей основе и является рабочим органом администрации городского округа Кохма.
	2. В своей деятельности Комиссия руководствуется федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Ивановской области, Уставом городского округа Кохма, решениями Городской Думы городского округа Кохма и правовыми актами администрации городского округа Кохма, регулирующими земельные и градостроительные отношения.
1. Основными задачами Комиссии являются:
	1. Координация деятельности отраслевых (функциональных органов) и иных структурных подразделений администрации городского округа Кохма в сфере осуществления ими компетенции по вопросам землепользования и застройки на территории городского округа Кохма.
	2. Обеспечение проведения единой муниципальной политики в сфере использования земельных участков для размещения объектов строительства на территории городского округа Кохма, основанной на принципах эффективности, рациональности, справедливости, публичности и прозрачности процедур формирования и предоставления земельных участков.
	3. Сочетание интересов устойчивого развития территории городского округа Кохма и законных интересов граждан и юридических лиц в осуществлении ими градостроительной деятельности.

# ГЛАВА III. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

## Статья 3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Виды разрешённого использования земельных участков, содержащиеся в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 года № 540 (далее – Классификатор).

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

1. основные виды разрешенного использования;
2. условно разрешенные виды использования;
3. вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
4. Для каждой территориальной зоны устанавливаются все виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Каждый вид разрешённого использования земельного участка имеет следующую структуру:

* код (числовое обозначение) вида разрешённого использования земельного участка;
* наименование вида разрешённого использования земельного участка.

Код (числовое обозначение) вида разрешённого использования земельного участка и текстовое наименование вида разрешённого использования земельного участка являются равнозначными.

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения 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.

Вспомогательные виды разрешенного использования допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

1. 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.

## Статья 3.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию. В заявлении указываются основные параметры планируемого объекта (материал стен, этажность, площадь застройки и т.д.). К заявлению прикладываются документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к заявителю, изложенные в пункте 3 настоящей статьи.
2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с Уставом городского округа Кохма, а также Правилами.
3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.
4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.
5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.
6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте городского округа Кохма в сети "Интернет".
7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей городского округа Кохма о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом городского округа Кохма и не может быть более одного месяца.
8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.
9. На основании рекомендаций Комиссии Глава городского округа Кохма в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте городского округа Кохма в сети Интернет.
10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
11. 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 публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.
12. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

## Статья 3.3. 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 в комиссию для получения разрешения на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Заявление на получение такого разрешения должно содержать обоснование необходимости.
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.
4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Уставом городского округа Кохма и (или) нормативными правовыми актами городской Думы городского округа Кохма с учетом положений, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет в течение 10 дней подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе городского округа Кохма.
6. Глава городского округа Кохма в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.
7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

## Статья 3.4. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:
* 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;
* этажность или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
* иные показатели.
1. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным нормативами градостроительного проектирования Ивановской области, нормативными правовыми актами городского округа Кохма и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.
2. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, противопожарных норм, нормативов градостроительного проектирования, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.
3. Суммарная общая площадь зданий (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади зданий, расположенных на территории соответствующего земельного участка.
4. Суммарная площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенными на территории одного земельного участка, не должна превышать 25% незастроенной площади его территории, если превышение не может быть обосновано в порядке, установленном Правилами.

# ГЛАВА IV. Подготовка документации, регулирующей градостроительную деятельность городского округа Кохма

## Статья 4.1. Документация, регулирующая градостроительную деятельность на территории городского округа Кохма

1. В состав документации, регулирующей градостроительную деятельность городского округа Кохма, входят:
* документы территориального планирования;
* документы градостроительного зонирования;
* документация по планировке территории.
1. Документом территориального планирования городского округа Кохма является генеральный план городского округа Кохма.
2. Документом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки городского округа Кохма, включающие в себя:
* порядок применения Правил и внесения в них изменений;
* карту градостроительного зонирования;
* градостроительные регламенты.
1. Документация по планировке территории включает в себя:
* проект планировки территории;
* проекты межевания территорий;
* градостроительные планы земельных участков.

## Статья 4.2. Генеральный план городского округа Кохма

1. Территориальное развитие городского округа Кохма осуществляется на основе Генерального плана городского округа Кохма (далее – Генеральный план, Генплан).
2. Генплан является основным градостроительным документом, определяющим перспективы территориального развития городского округа Кохма. В соответствии со своим назначением Генплан определяет функциональное зонирование территории, основные направления его территориального развития, характер организации инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия, обеспечению экологического и санитарного благополучия.
3. Решение о подготовке проекта Генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении изменений в Генплан принимаются Главой городского округа Кохма.
4. Генплан утверждается решением Городской Думы городского округа Кохма.
5. Генеральный план подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте городского округа Кохма в сети Интернет.

## Статья 4.3. Общие положения о планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности, в том числе Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативами градостроительного проектирования субъекта.
2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков, осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:
* проектов планировки как отдельных документов;
* проектов планировки с проектами межевания в их составе;
* проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
* градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).
1. Решения о разработке тех или иных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются Главой городского округа Кохма с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:
2. проект планировки территории разрабатывается в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:
* границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
* границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
* границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;
1. проект планировки территории с проектами межевания территорий в их составе разрабатывается в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 пункта 3 настоящей статьи, необходимо определить, изменить:
* границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
* границы зон действия публичных сервитутов;
* границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;
* подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;
1. проекты межевания территорий как самостоятельные документы (вне состава проекта планировки территории) с обязательным включением в их состав градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;
2. градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания территорий) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.
3. Посредством документации по планировке территории определяются:
4. характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
5. линии градостроительного регулирования, в том числе:
6. красные линии, отделяющие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;
7. линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе Правил;
8. границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
9. границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;
10. границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
11. границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;
12. границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
13. границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.
14. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

## Статья 4.4. Проект планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.
2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.
3. Планировочная структура включает в себя следующие элементы:
* микрорайон
* квартал.
1. Состав и содержание основной части проекта планировки территории и материалов по его обоснованию определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации
2. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

## Статья 4.5. Проект межевания территории

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.
2. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.
3. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, то для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.
4. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, содержание которых определено Градостроительным кодексом Российской Федерации.
5. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

## Статья 4.6. Градостроительный план земельного участка

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

1. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:
2. в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;
3. в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.
4. В градостроительных планах земельных участков указываются:
* границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
* границы зон действия публичных сервитутов;
* минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
* информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
* информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);
* информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
* информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);
* границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности разделения на несколько участков.

## Статья 4.7. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.
2. В границах городского округа Кохма разрешение на строительство выдается управлением строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Кохма.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом РФ, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Ивановской области применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках.

1. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в управление строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Кохма, либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг. К заявлению прилагаются следующие документы:
2. правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута;
3. градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), реквизиты проекта планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;
4. материалы, содержащиеся в проектной документации:
5. пояснительная записка;
6. схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ публичных сервитутов;
7. схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
8. архитектурные решения;
9. сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения (технологического присоединения) проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
10. проект организации строительства объекта капитального строительства;
11. проект организации работ по сносу объектов капитального строительства, их частей;
12. перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда в случае строительства, реконструкции указанных объектов при условии, что экспертиза проектной документации указанных объектов не проводилась в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ;
13. положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства (применительно к отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном статьей 48 Градостроительного кодекса РФ), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса РФ, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса РФ;
14. разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ);
15. согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта (за исключением случаев реконструкции многоквартирного дома);
16. копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации;
17. документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта;
18. копия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в случае строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с законодательством Российской Федерации подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории, или в случае реконструкции объекта капитального строительства, в результате которой в отношении реконструированного объекта подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории или ранее установленная зона с особыми условиями использования территории подлежит изменению.
19. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:
20. строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек;
	1. строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;
21. строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;
22. строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
23. изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
	1. капитального ремонта объектов капитального строительства;
	2. строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 0,6 мегапаскаля включительно;
24. иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством Ивановской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Законами и иными нормативными правовыми актами Ивановской области может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство в случае изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

* выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в Правилах как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на схеме градостроительного зонирования);
* планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Управление строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Кохма в течение семи рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1. проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;
2. проводит проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
3. выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.
4. В целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает в управление строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Кохма уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее также - уведомление о планируемом строительстве), либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг, содержащее следующие сведения:
5. фамилия, имя, отчество (при наличии), место жительства застройщика, реквизиты документа, удостоверяющего личность (для физического лица);
6. наименование и место нахождения застройщика (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц и идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
7. кадастровый номер земельного участка (при его наличии), адрес или описание местоположения земельного участка;
8. сведения о праве застройщика на земельный участок, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии таких лиц);
9. сведения о виде разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома);
10. сведения о планируемых параметрах объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, в целях строительства или реконструкции которых подано уведомление о планируемом строительстве, в том числе об отступах от границ земельного участка;
11. сведения о том, что объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;
12. почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с застройщиком;
13. способ направления застройщику уведомлений, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

К уведомлению о планируемом строительстве прилагаются:

1. правоустанавливающие документы на земельный участок в случае, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;
2. документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика в случае, если уведомление о планируемом строительстве направлено представителем застройщика;
3. заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если застройщиком является иностранное юридическое лицо.

Управление строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Кохма в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве:

1. проводит проверку соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным действующим законодательством РФ, а также допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;
2. направляет застройщику уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

Получение застройщиком уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке от уполномоченных на выдачу разрешений на строительство органа местного самоуправления считается согласованием указанными органами строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и дает право застройщику осуществлять строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, в течение десяти лет со дня направления застройщиком такого уведомления о планируемом строительстве. Данное право сохраняется при переходе прав на земельный участок и объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом. При этом направление нового уведомления о планируемом строительстве не требуется.

1. Разрешение на строительство, уведомление о планируемом строительстве выдаются бесплатно.
2. Застройщик в течение 10 дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности, или иной орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.
3. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства.
4. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

## Статья 4.8. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.
2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик направляет в управление строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Кохма, либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. К заявлению прилагаются следующие документы:
3. правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута;
4. градостроительный план земельного участка, представленный для получения разрешения на строительство, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проект планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;
5. разрешение на строительство;
6. акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда);
7. акт, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
8. документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
9. схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство, за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;
10. заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с Градостроительным кодексом РФ) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение уполномоченного на осуществление федерального государственного экологического надзора федерального органа исполнительной власти, выдаваемое в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;
11. документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;
12. акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования;
13. технический план объекта капитального строительства;
14. Управление строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Кохма в течение семи рабочих дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязано обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, указанным в разрешении на строительство, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка, ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.
15. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:
16. отсутствие документов, указанных в части 2 настоящей статьи;
17. несоответствие объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;
18. несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
19. несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации;
20. несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение 10 дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в управление строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Кохма, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в управление строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Кохма передана безвозмездно копия схемы для ее размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка.

1. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.
2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

1. В случае строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома направляет в управление строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Кохма уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее - уведомление об окончании строительства). Уведомление об окончании строительства должно содержать сведения, предусмотренные Правилами, а также сведения о параметрах построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, об оплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав, о способе направления застройщику уведомления, предусмотренного настоящей статьей. К уведомлению об окончании строительства прилагаются:
2. правоустанавливающие документы на земельный участок в случае, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;
3. документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика, в случае, если уведомление о планируемом строительстве направлено представителем застройщика;
4. заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если застройщиком является иностранное юридическое лицо.
5. технический план объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;
6. заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом в случае, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.
7. В случае отсутствия в уведомлении об окончании строительства сведений, предусмотренных пунктами 2-4 п.7 ст.4.8. Правил или отсутствия документов, прилагаемых к нему, а также в случае, если уведомление об окончании строительства поступило после истечения десяти лет со дня поступления уведомления о планируемом строительстве, в соответствии с которым осуществлялись строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, либо уведомление о планируемом строительстве таких объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома ранее не направлялось, управление строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Кохма в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства возвращает застройщику уведомление об окончании строительства и прилагаемые к нему документы без рассмотрения с указанием причин возврата. В этом случае уведомление об окончании строительства считается ненаправленным.
8. Управление строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Кохма в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства:
9. проводит проверку соответствия указанных в уведомлении об окончании строительства параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным действующим законодательством РФ;
10. проверяет соответствие вида разрешенного использования объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома виду разрешенного использования, указанному в уведомлении о планируемом строительстве;
11. проверяет допустимость размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату поступления уведомления об окончании строительства;
12. направляет застройщику способом, указанным в уведомлении об окончании строительства, уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности с указанием всех оснований для направления такого уведомления.
13. Уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности направляется только в следующих случаях:
14. параметры построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным Градостроительным кодексом РФ, другими федеральными законами;
15. вид разрешенного использования построенного или реконструированного объекта капитального строительства не соответствует виду разрешенного использования объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, указанному в уведомлении о планируемом строительстве;
16. размещение объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не допускается в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату поступления уведомления об окончании строительства, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в отношении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, и такой объект капитального строительства не введен в эксплуатацию.

## Статья 4.9. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Ивановской области, органами местного самоуправления городского округа Кохма.
2. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Российской Федерации, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов федерального значения.
3. Органы исполнительной власти Ивановской области обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования субъекта, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов регионального значения.
4. Органы местного самоуправления обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования городского округа Кохма, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов местного значения.
5. Органы местного самоуправления городского округа Кохма обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании Генерального плана городского округа Кохма, Правил.

Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта, органы местного самоуправления городского округа Кохма, вправе обеспечивать подготовку документации по планировке территории, предусматривающей размещение в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта, документами территориального планирования городского округа Кохма объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами.

1. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц, а также случая, предусмотренного Градостроительным кодексом.
2. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории, находящейся в границах территории городского округа Кохма, уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта, орган местного самоуправления городского округа Кохма в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении Главе городского округа Кохма.
3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования субъекта, Генеральным планом городского округа Кохма, Правилами, требованиями технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.
4. Документация по планировке территории, утверждаемая, соответственно, Правительством Российской Федерации, Правительством Ивановской области, направляется Главе городского округа Кохма, применительно к территориям, для которых осуществлялась подготовка такой документации, в течение семи дней со дня ее утверждения.
5. Управление строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Кохма обеспечивает опубликование указанной в пункте 9 настоящей статьи документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов городского округа Кохма.

## Статья 4.10. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения Главы городского округа Кохма

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией городского округа Кохма по собственной инициативе либо на основании предложений 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, указанных в части 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Указанное в пункте 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов городского округа Кохма, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте городского округа Кохма в сети Интернет.
3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию городского округа Кохма свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
4. Отраслевые (функциональные) органы и иные структурные подразделения администрации городского округа Кохма осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. По результатам проверки Главой городского округа Кохма может быть принято решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.
5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации городского округа Кохма, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.
6. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

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

Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченный на проведение публичных слушаний отраслевой (функциональный) орган свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей городского округа Кохма, указанных в настоящем пункте, о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний, определяется Уставом городского округа Кохма и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

1. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов городского округа Кохма.
2. Управление строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Кохма направляет Главе городского округа Кохма подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.
3. Глава городского округа Кохма с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о возвращении на доработку с учетом указанных протокола и заключения.
4. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

Утвержденная документация по планировке территории в течение семи дней со дня ее утверждения должна быть размещена в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

1. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой городского округа Кохма, городская Дума городского округа Кохма вправе вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.
2. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию городского округа Кохма с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных пунктами 1 – 11 настоящей статьи, не требуется.

Управление строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Кохма в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его.

# ГЛАВА V. Общественные обсуждения или публичные слушания

## Статья 5.1. Общие положения об общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки городского округа Кохма

Общественные обсуждения, публичные слушания по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также в настоящей статье - проекты) в соответствии с Уставом городского округа Кохма и (или) нормативным правовым актом городской Думы городского округа Кохма проводятся общественные обсуждения или публичные слушания.
2. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.
3. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 Градостроительного кодекса РФ, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.
4. Процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:
5. оповещение о начале общественных обсуждений;
6. размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном сайте городского округа Кохма в сети «Интернет», либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг (далее в настоящей статье - информационные системы) и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;
7. проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;
8. подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;
9. подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.
10. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:
11. оповещение о начале публичных слушаний;
12. размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;
13. проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;
14. проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;
15. подготовка и оформление протокола публичных слушаний;
16. подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.
17. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний должно содержать:
18. информацию о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;
19. информацию о порядке и сроках проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;
20. информацию о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;
21. информацию о порядке, сроке и форме внесения участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.
22. Оповещение о начале общественных обсуждений также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационные материалы к нему, или информационных системах, в которых будут размещены такой проект и информационные материалы к нему, с использованием которых будут проводиться общественные обсуждения. Оповещение о начале публичных слушаний также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы к нему, информацию о дате, времени и месте проведения собрания или собраний участников публичных слушаний.
23. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний:
24. не позднее чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в случае, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами, в иных средствах массовой информации;
25. распространяется на информационных стендах, оборудованных около здания уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, и (или) в границах территориальных зон и (или) земельных участков, указанных в части 3 настоящей статьи (далее - территория, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания), иными способами, обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений или публичных слушаний к указанной информации.
26. В течение всего периода размещения в соответствии с пунктом 2 части 4 и пунктом 2 части 5 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему проводятся экспозиция или экспозиции такого проекта. В ходе работы экспозиции должны быть организованы консультирование посетителей экспозиции, распространение информационных материалов о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Консультирование посетителей экспозиции осуществляется представителями уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления или созданного им коллегиального совещательного органа (далее - организатор общественных обсуждений или публичных слушаний) и (или) разработчика проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.
27. В период размещения в соответствии с пунктом 2 части 4 и пунктом 2 части 5 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники общественных обсуждений или публичных слушаний, прошедшие в соответствии с частью 12 настоящей статьи идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:
28. посредством официального сайта или информационных систем (в случае проведения общественных обсуждений);
29. в письменной или устной форме в ходе проведения собрания или собраний участников публичных слушаний (в случае проведения публичных слушаний);
30. в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений или публичных слушаний;
31. посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.
32. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 настоящей статьи, подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случая, предусмотренного частью 15 настоящей статьи.
33. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.
34. Не требуется представление указанных в части 12 настоящей статьи документов, подтверждающих сведения об участниках общественных обсуждений (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц), если данными лицами вносятся предложения и замечания, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, посредством официального сайта или информационных систем (при условии, что эти сведения содержатся на официальном сайте или в информационных системах). При этом для подтверждения сведений, указанных в части 12 настоящей статьи, может использоваться единая система идентификации и аутентификации.
35. Обработка персональных данных участников общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным законом от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных".
36. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 настоящей статьи, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником общественных обсуждений или публичных слушаний недостоверных сведений.
37. Организатором общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивается равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, всех участников общественных обсуждений или публичных слушаний.
38. Официальный сайт и (или) информационные системы должны обеспечивать возможность:
39. проверки участниками общественных обсуждений полноты и достоверности отражения на официальном сайте и (или) в информационных системах внесенных ими предложений и замечаний;
40. представления информации о результатах общественных обсуждений, количестве участников общественных обсуждений.
41. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором указываются:
42. дата оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;
43. информация об организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний;
44. информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, дата и источник его опубликования;
45. информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания;
46. все предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний.
47. К протоколу общественных обсуждений или публичных слушаний прилагается перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников общественных обсуждений или публичных слушаний, включающий в себя сведения об участниках общественных обсуждений или публичных слушаний (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц).
48. Участник общественных обсуждений или публичных слушаний, который внес предложения и замечания, касающиеся проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, имеет право получить выписку из протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, содержащую внесенные этим участником предложения и замечания.
49. На основании протокола общественных обсуждений или публичных слушаний организатор общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.
50. В заключении о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний должны быть указаны:
51. дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;
52. наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, сведения о количестве участников общественных обсуждений или публичных слушаний, которые приняли участие в общественных обсуждениях или публичных слушаниях;
53. реквизиты протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;
54. содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками общественных обсуждений или публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;
55. аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений или публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.
56. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте и (или) в информационных системах.
57. Уставом городского округа Кохма и Решением Городской Думы городского округа Кохма от 20.06.2018 № 24 «Об утверждении Порядка организации и проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории городского округа Кохма и внесении изменений в Решение Городской Думы городского округа Кохма от 23.12.2015 № 44 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведении публичных слушаний в городском округе Кохма» определяются:
58. порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам;
59. организатор общественных обсуждений или публичных слушаний;
60. срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;
61. официальный сайт и (или) информационные системы;
62. требования к информационным стендам, на которых размещаются оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний;
63. форма оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;
64. порядок проведения экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, а также порядок консультирования посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

# ГЛАВА VI. Порядок внесения изменений в Правила

## Статья 6.1. Основания и право инициативы внесения изменений и (или) дополнений в Правила

1. Внесение изменений и (или) дополнений в Правила утверждается Решением Городской Думы городского округа Кохма.
2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений и (или) дополнений в Правила являются:
* несоответствие Правил Генеральному плану городского округа Кохма, возникшее в результате внесения в Генплан изменений;
* поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
1. Предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила в Комиссию направляются:
2. федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
3. органами исполнительной власти субъекта в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
4. органами местного самоуправления городского округа Кохма в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения, а также если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории городского округа Кохма;
5. физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

## Статья 6.2. Порядок внесения изменений и (или) дополнений в Правила

1. Постановлением администрации городского округа Кохма утверждается состав и порядок деятельности Комиссии по землепользованию и застройке на территории городского округа Кохма, в том числе по рассмотрению проекта изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.
2. Комиссия по землепользованию и застройке в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений и (или) дополнений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе городского округа Кохма.
3. Глава городского округа Кохма с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии по рассмотрению проекта, в течение тридцати дней принимает постановление о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию постановления заявителям.

Постановление о подготовке проекта изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки принимается Главой городского округа Кохма с установлением порядка и сроков проведения работ по подготовке указанного проекта, срока представления проекта в администрацию городского округа Кохма, иных положений, касающихся организации работ над проектом изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.

1. Администрация городского округа Кохма в течение десяти дней с даты принятия постановления о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила обеспечивает опубликование (обнародование) сообщения о принятии такого решения в установленном порядке.

В сообщении указываются:

1. состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;
2. порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;
3. порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по рассмотрению проекта;
4. иные вопросы организации работ.
5. Управление строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Кохма осуществляет проверку проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки городского округа Кохма, представленного комиссией по рассмотрению проекта, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану городского округа Кохма, Схеме территориального планирования Ивановской области, Схеме территориального планирования Российской Федерации.
6. По результатам проверки, указанной в п.5 Управление строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Кохма направляет проект о внесении изменений и (или) дополнений в Правила Главе городского округа Кохма или в случае обнаружения его несоответствия указанным требованиям и документам - в комиссию по землепользованию и застройке для рассмотрения вопросов по доработке.
7. Глава городского округа Кохма при получении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения проекта.
8. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила проводятся в порядке, установленном Положением о публичных слушаниях городского округа Кохма с учетом особенностей, предусмотренных градостроительным законодательством и Правилами.
9. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила Комиссия обеспечивает уточнение проекта с учетом результатов публичных слушаний и представляет уточненный проект Главе администрации городского округа Кохма. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
10. Глава городского округа Кохма в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила и указанных в пункте 6 настоящей статьи приложений принимает решение о направлении проекта в Городскую Думу городского округа Кохма или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления проекта.
11. Городская Дума городского округа Кохма по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки городского округа Кохма принимает одно из следующих решений:
* об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки городского округа Кохма;
* о направлении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила на доработку в администрацию городского округа Кохма.
1. Изменения и (или) дополнения в Правила землепользования и застройки городского округа Кохма подлежат опубликованию в порядке, установленном решением Городской Думы городского округа Кохма.
2. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила в судебном порядке.
3. Публичные слушания не проводятся в случае:
4. внесения технических изменений – устранение орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;
5. приведения Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством субъекта, нормативными правовыми актами городского округа Кохма и Уставом городского округа Кохма.

## Статья 6.3. Действие Правил по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории, ранее возникшим правам

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана городского округа Кохма и не должны ему противоречить.
2. Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также изменений в указанные документы (документацию).
3. Нормативные правовые акты городского округа Кохма в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу Правил, применяются в части, не противоречащей им.
4. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу Правил, являются действительными.
5. Объекты недвижимости, существующие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в Правила, являются несоответствующими Правилам в случаях, когда эти объекты:
* имеют вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
* имеют вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно Правилам;
* имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных Правилами применительно к соответствующим зонам.
1. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.
2. Постановлением администрации городского округа Кохма отдельные объекты недвижимости могут быть признаны не соответствующими градостроительному регламенту в случае, если санитарно-защитные зоны указанных объектов распространяются за пределы территориальной зоны расположения объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование указанных объектов наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, т.е. значительно снижает их стоимость.

## Статья 6.4. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, указанные в статье 6.3 Правил, а также ставшие несоответствующими градостроительным регламентам после внесения изменений и (или) дополнений в Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно Правилам и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды.

1. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с Правилами.

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид (виды) использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, несоответствующие Правилам по строительным нормам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов Правилам.

Несоответствующий вид использования объекта недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

## Статья 6.5. Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям и сооружениям

Присвоение, изменение и аннулирование адресов производится в соответствии с действующим законодательством.

# ГЛАВА VII. Градостроительное зонирование

## Статья 7.1. Порядок установления территориальных зон

1. Территориальные зоны установлены с учетом:
* возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
* функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом городского округа Кохма;
* определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;
* сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
* предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.
1. Границы территориальных зон установлены по:
* линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
* красным линиям;
* границам земельных участков;
* естественным границам природных объектов;
* иным границам.
1. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

## Статья 7.2. Карта градостроительного зонирования

1. На карте градостроительного зонирования установлены границы территориальных зон и зон территорий общего пользования. Отображены границы охранных зон, прибрежных полос, водоохранных зон, технических коридоров инженерных коммуникаций, санитарных разрывов и санитарно-защитных зон, а также отображены границы ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия и памятников природы. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.
2. Карта градостроительного зонирования является приложением № 1 к Правилам.