

Правила землепользования и застройки

Нижнеосиновского сельского поселения

Суровикинского муниципального района

Волгоградской области

г. Волгоград, 2024

Содержание

[РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НИХ 4](#_Toc167362016)

[**Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления** 4](#_Toc167362017)

[Статья 1. Общие положения 4](#_Toc167362018)

[Статья 2. Содержание и порядок применения ПЗЗ 5](#_Toc167362019)

[Статья 3. Открытость и доступность ПЗЗ 6](#_Toc167362020)

[Статья 4. Использование объектов недвижимости, не соответствующих ПЗЗ 6](#_Toc167362021)

[Статья 5. Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки 7](#_Toc167362022)

[Статья 6. Комиссия по подготовке проекта ПЗЗ 7](#_Toc167362023)

[**Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами** 8](#_Toc167362024)

[Статья 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 8](#_Toc167362025)

[Статья 8. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 9](#_Toc167362026)

[Статья 9. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства 9](#_Toc167362027)

[**Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления** 10](#_Toc167362028)

[Статья 10. Общие положения о подготовке документации по планировке территории 10](#_Toc167362029)

[**Глава 4. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки** 11](#_Toc167362030)

[Статья 11. Общие положения о порядке проведения общественных обсуждений или публичных слушаний 11](#_Toc167362031)

[**Глава 5. Положение о внесении изменений в ПЗЗ** 11](#_Toc167362032)

[Статья 12. Внесение изменений в ПЗЗ 11](#_Toc167362033)

[**Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки** 15](#_Toc167362034)

[Статья 13. Территории общего пользования. Земельные участки в границах территорий общего пользования 15](#_Toc167362035)

[РАЗДЕЛ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 17](#_Toc167362036)

[Статья 14. Градостроительный план земельного участка 17](#_Toc167362037)

[Статья 15. Состав и содержание карты градостроительного зонирования 17](#_Toc167362038)

[Статья 16. Виды территориальных зон 18](#_Toc167362039)

[РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 20](#_Toc167362040)

[Статья 17. Состав и порядок применения градостроительных регламентов 20](#_Toc167362041)

[Статья 18. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. Общие положения 21](#_Toc167362042)

[**Глава 7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** 41](#_Toc167362043)

[Статья 19 Общие положения 41](#_Toc167362044)

[Статья 20. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 42](#_Toc167362045)

[Статья 21. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территориальной зоны, где предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории 45](#_Toc167362046)

[**Глава 8. Территориальные зоны** 45](#_Toc167362047)

[Статья 22. Жилые зоны 45](#_Toc167362048)

[Статья 23. Общественно-деловые зоны 47](#_Toc167362049)

[Статья 24. Производственная зона, зоны инженерной и транспортной инфраструктур 49](#_Toc167362050)

[Статья 25. Зоны сельскохозяйственного использования 53](#_Toc167362051)

[Статья 26. Зоны рекреационного назначения 58](#_Toc167362052)

[Статья 27. Зона специального назначения 59](#_Toc167362053)

[**Глава 9. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства** 63](#_Toc167362054)

[Статья 28. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства 63](#_Toc167362055)

[РАЗДЕЛ 4. ПРИЛОЖЕНИЕ. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН 64](#_Toc167362056)

# РАЗДЕЛ 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в них

## **Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

### Статья 1. Общие положения

1. Нижнеосиновское сельское поселение в составе Суровикинского муниципального района Волгоградской области образовано Законом Волгоградской области «Об установлении границ и наделении статусом Суровикинского района и муниципальных образований в его составе» от 21.12.2004 № 971-ОД.

В состав Нижнеосиновского сельского поселения входят хутора Верхнеосиновский, Нижнеосиновский, Стариковский, Чувилевский, с административным центром - хутор Нижнеосиновский.

Нижнеосиновское сельское поселение не имеет территорий исторического поселения федерального значения или территорий исторического поселения регионального значения.

Правила землепользования и застройки муниципального образования Нижнеосиновское сельское поселение Суровикинского муниципального района Волгоградской области (далее – ПЗЗ) являются муниципальным правовым актом Суровикинского муниципального района Волгоградской области, разработанным в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=393E10A25DF626D8F41E30362AB4345CA5A9DA10E3CDAEA804622434DCE4C89468B72F508E801541VDNAO) Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=393E10A25DF626D8F41E30362AB4345CA4A1DC10E7CFAEA804622434DCE4C89468B72F508C85V1N3O) Российской Федерации, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=393E10A25DF626D8F41E30362AB4345CA5A9D41BE5CAAEA804622434DCE4C89468B72F508E811145VDNBO) от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Волгоградской области, Уставом Суровикинского муниципального района, генеральным планом Нижнеосиновского сельского поселения и иными муниципальными правовыми актами Суровикинского муниципального района с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Нижнеосиновского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия и рационального использования природных ресурсов.

Возможность ознакомления с ПЗЗ для всех физических, юридических и должностных лиц обеспечивается путем:

- размещения ПЗЗ на официальном сайте Нижнеосиновского сельского поселения Суровикинского муниципального района, на официальном сайте Суровикинского муниципального района в сети «Интернет»;

- размещения в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (далее – ФГИС ТП), в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;

- опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

ПЗЗ являются документом градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом Суровикинской районной Думы и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Подготовка [ПЗЗ](#sub_108) осуществлялась с учётом требований части 3 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При подготовке ПЗЗ в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов обеспечена возможность размещения на территории поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

ПЗЗ обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность, а также судебных органов при разрешении споров по вопросам землепользования и застройки территории Нижнеосиновского сельского поселения.

Принятые до введения в действие ПЗЗ муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим ПЗЗ.

За нарушение ПЗЗ виновные физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Предметом регулирования [ПЗЗ](#sub_108) является зонирование территории Нижнеосиновского сельского поселения.

[ПЗЗ](#sub_108) разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории муниципального образования;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и [объектов капитального строительства](#sub_1010);

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных [видов](#sub_37) разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### Статья 2. Содержание и порядок применения ПЗЗ

1. ПЗЗ распространяются на всю территорию Нижнеосиновского сельского поселения.

[ПЗЗ](#sub_108) включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные ПЗЗ;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

Обязательным приложением к [ПЗЗ](#sub_108) являются сведения о границах территориальных зон, содержащие графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Формы графического и текстового описания местоположения границ территориальных зон, [требования](consultantplus://offline/ref=302B1F66D7B43BD03D5DA0CEAEA8E98745818B636876EEFB0025C20749DEF1B515D2FE6030203730OCA8N) к точности определения координат характерных точек границ территориальных зон, [формату](consultantplus://offline/ref=302B1F66D7B43BD03D5DA0CEAEA8E98745818B636876EEFB0025C20749DEF1B515D2FE6030203730OCADN) электронного документа, содержащего указанные сведения, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации.

2. Порядок применения [ПЗЗ](#sub_108) и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

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

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

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

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

3. Действие градостроительных регламентов, устанавливаемых [ПЗЗ](#sub_108), распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. На отдельные виды земельных участков, установленные законодательством Российской Федерации, градостроительные регламенты не устанавливаются либо действие градостроительного регламента не распространяется.

5. Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе градостроительного регламента, устанавливаемого для конкретной территориальной зоны.

6. Допускаемые в пределах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования, а также условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешения на которые предоставлены в установленном порядке, могут применяться на одном земельном участке одновременно.

7. Применение вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допустимо только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними на территории одного земельного участка.

8. Градостроительный регламент, установленный настоящим ПЗЗ, применяется к населенным пунктам, расположенным в границах особо охраняемой природной территории регионального значения, в случае внесения сведений о границах населенных пунктов в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН).

### Статья 3. Открытость и доступность ПЗЗ

1. Настоящие ПЗЗ, в том числе вносимые в них изменения, являются открытыми и общедоступными для всех физических и юридических лиц, должностных лиц органов власти, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности органами местного самоуправления.
2. Возможность ознакомления с ПЗЗ обеспечивается путем их опубликования в средствах массовой информации, в соответствии с порядком опубликования муниципальных правовых актов органов местного самоуправления, на странице официального сайта поселения (при наличии официального сайта поселения) с учётом [законодательства](garantf1://10002673.3) Российской Федерации о государственной тайне в объёме и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации, размещения в ФГИС ТП, а также в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.
3. Население Нижнеосиновского сельского поселения Суровикинского муниципального района имеет право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Волгоградской области и муниципальными правовыми актами Суровикинского муниципального района.

### Статья 4. Использование объектов недвижимости, не соответствующих ПЗЗ

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

2. Реконструкция не соответствующих ПЗЗ объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным

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

5. Несоответствующий вид разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства не может быть заменён на иной несоответствующий вид разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства.

### Статья 5. Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки

Органами местного самоуправления, осуществляющими регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки Нижнеосиновского сельского поселения Суровикинского муниципального района, являются:

1) Суровикинская районная Дума Волгоградской области, принимающая решение об утверждении ПЗЗ, о внесении в них изменений;

2) Администрация Суровикинского муниципального района Волгоградской области (далее – Администрация) – исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по решению вопросов местного значения.

### Статья 6. Комиссия по подготовке проекта ПЗЗ

Комиссия по подготовке проекта ПЗЗ (далее – Комиссия) создаётся в соответствии с требованиями ст. 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации и осуществляет свою деятельность в соответствии с Конституцией Российской Федерации, законодательством Российской Федерации и Волгоградской области, нормативными правовыми актами муниципального образования, Положением о Комиссии.

Комиссия является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом Администрации.

Состав и порядок деятельности Комиссии утверждаются главой района.

Требования к составу и порядку деятельности Комиссии устанавливаются законом Волгоградской области, нормативным правовым актом администрации Суровикинского муниципального района.

К полномочиям Комиссии относятся:

1) подготовка проекта ПЗЗ, в том числе внесение изменений в такие ПЗЗ, а также внесение изменений в проект по результатам публичных слушаний;

2) рассмотрение предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта ПЗЗ, а также по внесению в них изменений;

3) подготовка заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в ПЗЗ или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения;

4) подготовка рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - условно разрешенный вид использования) или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

5) подготовка рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - отклонение от предельных параметров разрешенного строительства) или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

6) может выступать организатором при проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном нормативными правовыми актами Суровикинского муниципального района, настоящими ПЗЗ;

7) осуществление иных функций в соответствии с ГрК РФ и настоящими ПЗЗ.

## **Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

### Статья 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для каждой из территориальных зон, установленной ПЗЗ Нижнеосиновского сельского поселения, могут устанавливаться следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

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.

2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом, установленным для каждой территориальной зоны, при условии соблюдения требований технических регламентов.

3. 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.

4. Со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается.

5. Изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства на условно разрешенный вид использования осуществляется на основании разрешения, предоставляемого в порядке, установленной статьей 8 настоящих ПЗЗ.

6. 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 8. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования осуществляется в порядке, установленном положениями ГрК РФ, муниципальными правовыми актами.
2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

3. В случае, если условно разрешенный вид использования включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в ПЗЗ порядке после проведения общественных обсуждений или 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 общественных обсуждений или публичных слушаний.

4. Со дня поступления в Администрацию уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления Администрацией в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

### Статья 9. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.
2. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.
3. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства осуществляется в порядке, установленном положениями ГрК РФ, муниципальными правовыми актами.
4. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

5. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства подготавливается в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения и подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

6. Со дня поступления в Администрацию уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления Администрацией в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

## **Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления**

### Статья 10. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

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

2. Случаи, при которых в целях размещения объекта капитального строительства подготовка документации по планировке территории является обязательной, устанавливаются действующим градостроительным законодательством.

3. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

4. Требования к составу и содержанию проектов планировки территории, проектов межевания территории устанавливаются действующим градостроительным законодательством, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5. Порядок подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории, порядок внесения изменений в такую документацию, порядок отмены такой документации или отдельных ее частей, порядок признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, устанавливается действующим градостроительным законодательством и нормативными правовыми актами Суровикинского муниципального района.

6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, в случаях, установленных действующим законодательством.

7. Допускается внесение изменений в документацию по планировке территории путем утверждения ее отдельных участей по основаниям и в порядке, определенным действующим градостроительным законодательством.

8. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

## **Глава 4. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

### Статья 11. Общие положения о порядке проведения общественных обсуждений или публичных слушаний

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с уставом муниципального образования и с учетом положений ГрК РФ проводятся общественные обсуждения или публичные слушания.

2. За исключением случаев, предусмотренных федеральными законами, обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях подлежат:

1. проекты ПЗЗ,
2. проекты планировки территории, проектам межевания территории,
3. проекты, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов,
4. проекты решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства,
5. проекты планировки территории и проекты межевания территории.

3. Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вышеуказанным проектам определяется положениями ГрК РФ, нормативно правовым актом представительного органа муниципального образования.

## **Глава 5. Положение о внесении изменений в ПЗЗ**

### Статья 12. Внесение изменений в ПЗЗ

1. Внесение изменений в настоящие ПЗЗ осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и ПЗЗ.

2. Основаниями для рассмотрения главой района вопроса о внесении изменений в ПЗЗ являются:

1) несоответствие ПЗЗ генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения изменений в документы территориального планирования;

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

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в ЕГРН описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

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

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

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия;

6) принятие решения о комплексном развитии территории;

7) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований;

8) несоответствие сведений о границах территориальных зон, содержащихся в ПЗЗ, содержащемуся в ЕГРН описанию местоположения границ указанных территориальных зон, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в ЕГРН сведений о границах территориальных зон.

3. Предложения о внесении изменений в ПЗЗ направляются в Комиссию.

4. Предложения о внесении изменений в ПЗЗ направляются:

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

2) органами исполнительной власти Волгоградской области в случаях, если ПЗЗ могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если ПЗЗ могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

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

6) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерацией решения о комплексном развитии территории (далее – юридическое лицо, определенное Российской Федерацией);

7) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории (далее – юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации), либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

5. В целях внесения изменений в ПЗЗ в случаях, предусмотренных  
пунктами 3-5 части 2 настоящей статьи, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в ПЗЗ и подготовка предусмотренного частью 6 настоящей статьи заключения Комиссии не требуются.

В случае внесения изменений в ПЗЗ в целях реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе в соответствии с [частью 5.2 статьи 30](https://login.consultant.ru/link/?rnd=772CF8D5F824954BF790F869B0FE26B3&req=doc&base=LAW&n=373276&dst=3334&fld=134&date=24.01.2021) ГрК РФ, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

1. Комиссия в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложений осуществляет подготовку заключения, содержащего рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в ПЗЗ или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе района.

7. Глава района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в ПЗЗ или об отклонении предложения о внесении изменений в ПЗЗ с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Одновременно с принятием решения о подготовке проекта о внесении изменений в ПЗЗ глава района определяет порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта, иные вопросы организации работ.

8. Глава района не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в ПЗЗ обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение сообщения о принятии такого решения на официальном сайте Нижнеосиновского сельского поселения, на сайте Суровикинского муниципального района Волгоградской области в сети «Интернет».

9. Администрация осуществляет проверку проекта о внесении изменений в ПЗЗ, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Нижнеосиновского сельского поселение, схеме территориального планирования Суровикинского муниципального района, схемам территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Волгоградской области, схемам территориального планирования Российской Федерации, сведениям ЕГРН, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности Волгоградской области.

10. По результатам проверки Администрация направляет проект о внесении изменений в ПЗЗ главе района или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и вышеуказанным документам, в Комиссию на доработку.

11. Глава района при получении от Администрации проекта о внесении изменений в ПЗЗ принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

12. Проект о внесении изменений в ПЗЗ подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

13. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту о внесении изменений в ПЗЗ проводятся в порядке, определяемом Уставом Суровикинского муниципального района и (или) нормативным правовым актом Совета депутатов Суровикинского района Волгоградской области в соответствии с положениями ГрК РФ.

14. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту ПЗЗ составляет не более одного месяца со дня опубликования такого проекта.

В случае подготовки проекта о внесении изменений в ПЗЗ в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, а также в случае подготовки изменений в ПЗЗ в связи с принятием решения о комплексном развитии территории, общественные обсуждения или публичные слушания по проекту о внесении изменений в ПЗЗ проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, в границах территории, подлежащей комплексному развитию.

15. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в ПЗЗ Комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в ПЗЗ и представляет указанный проект главе района. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в настоящие ПЗЗ являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с ГрК РФ не требуется.

16. Глава района в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в ПЗЗ и указанных в части 15 настоящего раздела обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Администрацию или об отклонении проекта о внесении изменений в ПЗЗ и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

17. Администрация по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в ПЗЗ и обязательных приложений к нему может утвердить указанный проект или направить его главе района на доработку в соответствии с результатами общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в ПЗЗ.

Проект о внесении изменений в ПЗЗ, направленный в представительный орган местного самоуправления, подлежит рассмотрению на заседании указанного органа не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

18. В случаях, предусмотренных пунктами 3 − 5 части 2 настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, населенных пунктов направляет главе района требование об отображении в ПЗЗ границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

19. В случае поступления требования, предусмотренного частью 18 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 − 5 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в ПЗЗ глава района обязан обеспечить внесение изменений в ПЗЗ путем их уточнения в соответствии с такими требованиями. При этом утверждение изменений в ПЗЗ в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным частью 18 настоящей статьи, не требуется.

20. Срок уточнения ПЗЗ в соответствии с частью 19 настоящей статьи в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного частью 18 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 − 5 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в ПЗЗ.

21. В случае изменения описания местоположения границ территориальной зоны (территориальных зон) в связи с устранением пересечения указанных границ с границами земельных участков, проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в ПЗЗ и подготовка предусмотренного частью 6 настоящей статьи заключения Комиссии не требуются.

22. Внесение изменений в правила землепользования и застройки в связи с обнаружением мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований, осуществляется в течение шести месяцев с даты обнаружения таких мест, при этом проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

## **Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки**

### Статья 13. Территории общего пользования. Земельные участки в границах территорий общего пользования

1. Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц. Территории общего пользования рассматриваются как совокупность земельных участков общего пользования.

2. Земельные участки (земли) в границах территорий общего пользования – земельные участки (земли) общего пользования, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, занятые площадями, улицами, проездами, набережными, парками, лесопарками, скверами, садами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами рекреационного назначения, автомобильными дорогами и другими объектами, не закрытыми для общего пользования (доступа).

3. Земельные участки (земли) общего пользования не подлежат приватизации, могут включаться в состав различных территориальных зон, ими беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

4. Границы существующих, планируемых (изменяемых, вновь образуемых) территорий общего пользования отображаются в проектах планировки территорий посредством красных линий. В проекте межевания территории должны быть указаны образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования.

5. Использование земельных участков (земель) общего пользования определяется их назначением в соответствии с законодательством Российской Федерации.