



Федеральное государственное бюджетное учреждение
«Центральный научно-исследовательский и проектный институт
Министерства строительства и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации»



МИНСТРОЙ
РОССИИ

Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым

ЗАКАЗЧИК:

Департамент архитектуры и градостроительства
Администрации города Ялты Республики Крым
Экз. № _____

Приложение №1 к решению 85-й сессии
Ялтинского городского совета Республики Крым
первого созыва №__ от ____

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

Том 1. Текстовая часть

Заместитель генерального
директора по развитию

Маскулов Р.М.

Оглавление	
ВВЕДЕНИЕ	4
СОСТАВ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЯЛТА РКСПУБЛИКИ КРЫМ:	5
ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НИХ	6
ГЛАВА 1. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	6
Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в Правилах застройки	6
Статья 2. Цели, назначение и область применения Правил застройки	11
Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом городского округа	12
Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке	12
Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления и должностных лиц городского округа в области землепользования и застройки	12
Статья 6. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки	14
ГЛАВА 2. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ	15
Статья 7. Градостроительный регламент	15
Статья 8. Виды разрешённого использования земельных участков	17
Статья 9. Изменение (установление) видов разрешённого использования земельных участков, на которые распространяется действие градостроительного регламента	18
Статья 10. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	19
Статья 11. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	19
Статья 12. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства	20
Статья 13. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту	21
Статья 14. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	22
ГЛАВА 3. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	23
Статья 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка	23
Статья 16. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	24
ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	25
Статья 17. Виды документации по планировке территории	25
Статья 18. Общие положения о документации по планировке территории	25
Статья 19. Состав и содержание проекта планировки территории и проекта межевания территории	27
Статья 20. Порядок подготовки документации по планировке территории	27
Статья 21. Особенности подготовки документации по планировке территории при комплексном и устойчивом развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков или по инициативе администрации города	29

ГЛАВА 5. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ	30
Статья 22. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	30
Статья 23. Предоставление земельных участков из земель или земельных участков муниципальной собственности	31
Статья 24. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности	32
Статья 25. Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд	32
Статья 26. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный земельный контроль	33
Статья 27. Договоры о развитии и освоении территории	34
ГЛАВА 6. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ИЛИ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	34
Статья 28. Публичные слушания или общественные обсуждения по вопросам землепользования и застройки	34
ГЛАВА 7. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ	35
Статья 29. Внесение изменений в Правила	35
Статья 30. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым	37
ГЛАВА 8. ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ	37
Статья 31. Особенности осуществления градостроительной деятельности и землепользования при размещении объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов	37
Статья 32. Зона с особой архитектурно-планировочной организацией территории на территории в кадастровых границах муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым (ЗОУИТ № 90.25.2.91.)	39
ГЛАВА 9. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	39
Статья 33. Переходные положения	39
Статья 34. Заключительные положения	41

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым (далее – Правила, Правила застройки, Правила землепользования и застройки) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 30.06.2006 N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества", и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законодательными и иными нормативными правовыми актами Республики Крым, Уставом муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым (далее - Устав) и нормативными правовыми актами муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым, с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым (далее – городской округ), охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

**СОСТАВ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЯЛТА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ:**

Текстовая часть:

Том 1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

Том 2. Градостроительные регламенты

Графическая часть:

Карта территориальных зон

Карта зон с особыми условиями использования территории

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

ГЛАВА 1. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в Правилах застройки

Понятия, применяемые в настоящих Правилах, используются в соответствии с общепринятой терминологией, определенной Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Крым.

Автомобильная дорога - объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог.

Благоустройство - комплекс работ и мероприятий, направленных на создание благоприятных условий жизни и досуга населения на территории города Ялты, приведение архитектурного (внешнего) облика зданий, строений, сооружений, ограждений, земельных участков и иных элементов благоустройства в соответствие с требованиями градостроительных и технических регламентов.

Водоохранная зона - это территория, которая примыкает к береговой линии (границам водного объекта) 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.

Вспомогательные виды разрешенного использования - 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, разрешены при условии, если землепользователь реализовал на своем участке какой-либо из основных и условно разрешенных видов разрешенного использования.

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Заказчик - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять его интересы на основании договора при подготовке и

осуществлении строительства, реконструкции, капитальном ремонте, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ и приемки объекта в эксплуатацию.

Застройщик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны горно-санитарной охраны, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Информационная система обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) - обобщенная информационная база муниципального образования городской округ Ялта по объектам градостроительной деятельности, в режиме постоянного мониторинга обеспечивающая сбор, обработку, накопление, хранение, обновление и предоставление пользователям и потребителям информации о градостроительных процессах на территории города.

Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование территории.

Инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

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;

Квартал - часть городской застройки, ограниченная улицами городского, районного и местного значения, имеющая в плане, как правило, прямоугольную или более свободную конфигурацию, в границах которой разрабатываются проект планировки, проект межевания территории.

Комплексная застройка - застройка города и его частей, имеющая полный комплекс необходимых компонентов формирования жилой среды, строительства общественных зданий, инженерных и транспортных сетей, озеленения и благоустройства.

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для

размещения линейных объектов.

Линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и иные подобные сооружения и объекты капитального строительства, отнесенные законодательством к понятию линейных объектов.

Линии градостроительного регулирования - красные линии, линии регулирования застройки, границы технических зон инженерных сооружений и коммуникаций.

Линии регулирования застройки - границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Многоквартирный жилой дом - индивидуально определенное здание, состоящее из двух и более квартир как структурно обособленных помещений в многоквартирном доме, обеспечивающих возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме, и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Микрорайон - структурно-планировочная единица города, входящая в состав района.

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).

Ограничения специального назначения на использование и застройку территории - ограничения на использование и застройку территории, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Крым и муниципальными актами города Ялты в сфере экологической и санитарно-гигиенической безопасности и охраны окружающей среды и особо охраняемых природных территорий, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Основные виды разрешенного использования - виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных собственникам земельных участков и объектов строительства к применению в границах территориальной зоны без согласований и дополнительных условий.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

Прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

Придорожные полосы автомобильной дороги - территории, которые прилегают к обеим сторонам к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги.

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, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие

характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Проект планировки территории – документация по планировке территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект межевания – документация по планировке территории, подготовленная в целях установления границ застроенных и незастроенных земельных участков, включая участки, формируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком (объектом недвижимости) в интересах неопределенного круга лиц, установленное законом или иным правовым актом Российской Федерации, правовым актом субъекта Российской Федерации, правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний, в случаях если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Территория сервитута определяется на стадии подготовки документации по планировке территории - проекта межевания.

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

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны.

Разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Разрешение на условно разрешенный вид использования - документ, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом.

Резервирование земельного участка - установление особого режима использования земельного участка, учитывающего вероятное изъятие в течение определенного срока этого участка(ов) для государственных или муниципальных нужд в виде наложения ограничений на их распоряжение, использование, строительство.

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;

Рельеф местности - естественная поверхность земли без учета искусственных препятствий.

Территориальные зоны - зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территории общего пользования - отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц.

Технические регламенты - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или Указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании.

Технические условия - условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Техническое освидетельствование - является определение соответствия испрашиваемого вида разрешенного использования объекта капитального строительства, технического состояния и соответствия конструкций здания или сооружения, выявление степени физического износа, дефектов, выяснение эксплуатационных качеств конструкций; прогнозирование их поведения в будущем.

Освидетельствование проводится в 3 этапа.

- первый этап – сбор и изучение технической документации, обобщение сведений по строительству и эксплуатации здания.
- второй этап – освидетельствование несущих и ограждающих конструкций наземной части здания.
- третий этап – освидетельствование фундаментов и грунтов основания. При ознакомлении с техническими документами изучаются исполнительные рабочие чертежи здания, акты на скрытые работы, заключения комиссии по результатам ранее произведенных обследований, данные геологических изысканий. Особое внимание уделяется сведениям по технической эксплуатации здания: присутствию вибрационных технологических нагрузок, агрессивных воздействиях, случаям промораживания грунта в основании фундаментов, подтоплениям подвальных помещений атмосферными, грунтовыми или техническими водами и прочими.

Улично-дорожная сеть (УДС) - городская система улиц и дорог, образует единую

систему как связующая основа городской планировки и застройки.

Условно разрешенные виды использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) - виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны при условии получения разрешения администрации города Ялта в порядке, предусмотренном Правилами застройки.

Элемент планировочной структуры - часть территории 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.

Статья 2. Цели, назначение и область применения Правил застройки

1. Правила разработаны в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий городского округа, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий городского округа;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Действие настоящих Правил распространяется на всю территорию муниципального образования городского округ Ялта Республики Крым.

3. Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территорий городского округа, основанный на градостроительном зонировании - делении территорий городского округа на территориальные зоны с установлением в пределах каждой зоны градостроительных регламентов, предусматривающих виды разрешённого использования и параметры допустимых строительных изменений земельных участков и прочно связанных с землей зданий, сооружений и иных объектов при осуществлении градостроительной деятельности.

4. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность и земельные отношения на территории городского округа, судебных органов, как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки, а также иных органов.

5. Требования установленных Правилами застройки градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

6. Правила застройки применяются, в том числе, при:

- подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, а также градостроительных планов земельных участков;
- разработке проектной документации по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства;
- строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства, вводе их в эксплуатацию;
- при формировании земельных участков;

- принятия решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- принятия решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- осуществлении земельного контроля и земельного надзора за использованием земель на территории городского округа;

- применении штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

7. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством, в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надёжности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия, иными муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

8. Решения органов местного самоуправления городского округа, органов государственной власти Российской Федерации и Республики Крым, противоречащие Правилам застройки, могут быть оспорены в судебном порядке.

Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом городского округа

Правила землепользования и застройки разработаны с учетом положений Генерального плана муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым (далее – Генеральный план или Генеральный план городского округа). В случае внесения в установленном порядке изменений в Генеральный план городского округа, соответствующие изменения вносятся в Правила землепользования и застройки и документацию по планировке территорий.

Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке

1. Все текстовые и графические материалы Правил землепользования и застройки являются общедоступной информацией. Доступ к текстовым и графическим материалам Правил землепользования и застройки не ограничен.

2. Администрация города Ялта Республики Крым обеспечивает возможность ознакомления с Правилами землепользования и застройки путём их опубликования в средствах массовой информации и размещения на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления и должностных лиц городского округа в области землепользования и застройки

1. Органами местного самоуправления муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки являются:

- представительный орган местного самоуправления городского округа – Ялтинский городской совет Республики Крым (далее – Ялтинский городской совет);
- исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления городского округа – Администрация города Ялта Республики Крым (далее – администрация города);
- Глава муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым –

председатель Ялтинского городского совета (далее – Глава муниципального образования или председатель Ялтинского городского совета).

2. В соответствии с действующим законодательством к полномочиям Ялтинского городского совета в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение генерального плана городского округа, внесение в него изменений;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городского округа, внесение в них изменений;
- утверждение правил землепользования и застройки городского округа, внесение в них изменений;
- иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством и муниципальными нормативными правовыми актами.

3. К полномочиям Администрации города в области землепользования и застройки относятся:

3.1. Принятие решений:

- о подготовке проекта генерального плана городского округа, проекта внесения в него изменений;
- о подготовке местных нормативов градостроительного проектирования городского округа, внесения в них изменений;
- о подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа, внесения в них изменений;
- о подготовке и утверждении документации по планировке территории городского округа в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- о развитии застроенных территорий городского округа;
- о комплексном развитии территории городского округа;
- о резервировании земель, об изъятии земельных участков в границах городского округа для муниципальных нужд;

3.2. Подготовка проекта генерального плана городского округа, проекта о внесении в него изменений.

3.3. Подготовка проекта местных нормативов градостроительного проектирования городского округа, проекта о внесении в них изменений.

3.4. Подготовка проекта правил землепользования и застройки городского округа, проекта о внесении в них изменений.

3.5. Подготовка документации по планировке территории городского округа, в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3.6. Подготовка градостроительного плана земельного участка.

3.7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

3.8. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.9. Распоряжение землями и земельными участками, находящимися в муниципальной собственности городского округа.

3.10. Материально-техническое обеспечение организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности.

3.11. Осуществление муниципального земельного контроля за использованием земель в границах городского округа.

3.12. Иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством и муниципальными нормативными правовыми актами.

4. Глава муниципального образования осуществляет следующие полномочия:

4.1. В порядке, установленном муниципальными нормативными правовыми актами, назначает публичные слушания или общественные обсуждения:

- проекта генерального плана или проекта о внесении в него изменений;
- проекта правил землепользования и застройки или проекта о внесении в них изменений;
- проекта планировки территорий и проекта межевания территорий или проектов о внесении в них изменений;
- по вопросу предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков;
- по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.2. Иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством и муниципальными нормативными правовыми актами.

Статья 6. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее также – Комиссия) формируется в целях организации деятельности, направленной на обеспечение исполнения некоторых полномочий администрации города в сфере землепользования и застройки.

2. Комиссия является постоянно действующим совещательным органом при главе администрации города Ялта (далее – глава администрации). Решения Комиссии носят рекомендательный характер при принятии решений главой администрации.

Состав комиссии утверждается постановлением Администрации города Ялта Республики Крым. В состав Комиссии в обязательном порядке включаются должностные лица уполномоченного в сфере градостроительства и архитектуры органа Администрации города Ялта Республики Крым, депутаты и должностные лица Ялтинского городского совета Республики Крым. Также в состав Комиссии могут включаться и иные лица.

Численный состав Комиссии не может быть менее девяти и более тринадцати членов.

Не менее половины членов Комиссии включаются в ее состав по представлению Главы муниципального образования.

3. Комиссия осуществляет следующие функции в области землепользования и застройки:

1) принимает и рассматривает предложения и заявления заинтересованных лиц о внесении изменений в правила землепользования и застройки, о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2) осуществляет подготовку заключений, содержащих рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении таких предложений;

3) обеспечивает подготовку и проведение публичных слушаний или общественных обсуждений по проектам правил землепользования и застройки и о внесении в них изменений, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, определенном Уставом городского округа и/или нормативным правовым актом Ялтинского городского совета и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

4) по результатам публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту правил землепользования и застройки или внесения в них изменений обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе администрации;

5) по результатам публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении или об отказе в предоставлении таких разрешений и направляет их главе администрации;

б) осуществляет иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и Республики Крым, муниципальными нормативными правовыми актами.

ГЛАВА 2. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

Статья 7. Градостроительный регламент

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным.

3. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенного документам территориального планирования муниципального образования городской округ Ялта;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

4. Применительно к каждой территориальной зоне Правилами застройки установлены:

- виды разрешённого использования земельных участков;

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ;

5. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешённым считается такое использование, которое соответствует видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расчётным показателям, указанным в соответствующем градостроительном регламенте, с учётом установленных ограничений на использование объектов недвижимости.

6. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования городского округа.

7. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

8. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. Особенности застройки земельных участков и использования объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определены статьёй 14 Правил застройки.

10. Земельные участки или объекты капитального строительства, созданные (образованные) в установленном порядке до введения в действие Правил застройки, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий.

11. Реконструкция указанных в части 10 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции и при наличии разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков, установленными градостроительным регламентом.

12. В случае если использование указанных в части 10 настоящей статьи 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 капитального строительства.

13. Требования к использованию земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, указываются в градостроительных планах земельных участков.

Статья 8. Виды разрешённого использования земельных участков

1. Виды разрешённого использования земельных участков, содержащиеся в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 (далее – Классификатор).

2. 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.

3. Применительно к каждой территориальной зоне Правилами застройки установлены только те виды разрешённого использования из Классификатора (код и/или наименование), которые допустимы в данной территориальной зоне.

4. Содержание видов разрешённого использования допускает без отдельного указания в градостроительном регламенте размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

5. Разрешённое использование земельных участков может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

6. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков правообладателями (собственниками) земельных участков, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления городского округа, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, с учетом соблюдения требований технических регламентов.

7. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков органами государственной власти, органами местного самоуправления городского округа, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством и в порядке, установленном муниципальными нормативными правовыми актами.

Порядок присвоения (изменения) видов разрешенного использования земельным участкам, правообладателями которых являются муниципальное образование в лице органов местного самоуправления городского округа, муниципальные учреждения и предприятия, в том числе переданным в пользование юридическим и физическим лицам, устанавливается нормативным правовым актом Ялтинского городского совета.

8. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 15 Правил застройки.

9. Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования, даже если они прямо не указаны в градостроительных регламентах, являются следующие:

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;
- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;
- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- хозяйственные здания, строения, сооружения, площадки (в том числе для мусоросборников), необходимые для нормального функционирования основных и условно разрешенных видов использования.

Статья 9. Изменение (установление) видов разрешённого использования земельных участков, на которые распространяется действие градостроительного регламента

1. Изменение (установление) видов разрешённого использования земельных участков, на которые распространяется действие градостроительного регламента, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Правообладатели – физические и юридические лица - собственники земельных участков, за исключением указанных в части 6 статьи 8 Правил застройки, осуществляют изменение (установление) видов разрешённого использования земельных участков:

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

- когда один из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешённого использования земельного участка заменяется другим основным видом;

- когда один из указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования земельного участка заменяется другим вспомогательным видом;

- когда в дополнение к ранее установленным видам разрешенного использования устанавливается один из указанных в градостроительном регламенте основной или вспомогательный вид;

2) при условии получения соответствующих разрешений, согласований в случаях:

- установления вида разрешенного использования, предусмотренного в градостроительном регламенте в качестве условно разрешенного;

- в иных случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

3. Допускается изменение вида разрешенного использования земельного участка, не соответствующего требованиям градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков при условии предварительного получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, согласно статьи 15 настоящих Правил.

4. Допускается изменение вида разрешенного использования земельного участка, не соответствующего требованиям градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков, при условии наличия имущественных прав на объект капитального строительства расположенного на таком земельном участке, соответствующего устанавливаемому виду разрешенного использования земельного участка.

5. Допускается изменение вида разрешенного использования земельного участка, права на который возникли до вступления в силу настоящих Правил, на вид разрешенного

использования, не предусмотренный градостроительным регламентом, при условии расположения на таком участке объекта капитального строительства, право собственности на который возникло до вступления в силу настоящих Правил и соответствующего устанавливаемому виду разрешенного использования земельного участка.

Статья 10. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории городского округа осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства, в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими Федеральными законами, законодательством Республики Крым и принятыми в соответствии с ними муниципальными нормативными правовыми актами, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории городского округа.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых может быть установлен органами местного самоуправления, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

Статья 11. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- предельные (минимальные и максимальные) размеры земельного участка;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- максимальное количество этажей или предельную высоту зданий и сооружений;
- максимальный коэффициент застройки земельного участка, определяемый как отношение площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

2. Наряду с указанными в части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенному виду разрешенного использования земельного участка не устанавливаются предельные размеры земельных участков или предусмотренные частью 1 настоящей статьи предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в градостроительных регламентах указывается, что такие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

4. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, противопожарных норм, нормативов градостроительного проектирования Республики Крым и городского округа, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

5. Площадь застройки объектов вспомогательного использования, расположенных на земельном участке, не должна превышать 25% от свободной от застройки площади земельного участка.

6. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 16 Правил застройки.

Статья 12. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством РФ.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков, к предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков.

4. В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и наименьшие значения в части параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории, установленные виды разрешённого использования, предельные размеры земельных участков

и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. Границы зон с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

Статья 13. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие Правил застройки и расположенные на территориях, для которых установлен градостроительный регламент, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в следующих случаях:

- существующие виды использования земельных участков не соответствуют указанным в градостроительном регламенте видам разрешённого использования земельных участков;

- существующие виды использования земельных участков соответствуют указанным в градостроительном регламенте видам разрешённого использования земельных участков, но одновременно данные участки расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

2. Земельные участки, объекты капитального строительства, права на которые возникли до вступления в силу настоящих Правил, и не соответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), что установлено уполномоченным органом в соответствии с действующим законодательством.

Для объектов, представляющих опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, уполномоченным органом в соответствии с федеральным законодательством может устанавливаться срок приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или накладываться запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом.

3. Изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в пункте 1 настоящей статьи, может осуществляться только путем приведения их в соответствие с установленными градостроительными и техническими регламентами (проведение технического освидетельствования).

Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Статья 14. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- в границах территорий, предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами;

- в границах территорий, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

2. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

4. До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании лесов в соответствии с лесным законодательством.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

ГЛАВА 3. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка (далее – разрешение на условно разрешённый вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию. Заявление составляется в свободной форме и предоставляется в письменном виде.

К заявлению прилагаются материалы, обосновывающие возможность предоставления указанного разрешения, в том числе технико-экономическое обоснование и эскизный проект строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования. Заявители вправе дополнительно предоставить и иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

Если земельный участок располагается в территориальной зоне с индексом ТЗ-27, к заявлению о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка прилагается эскизный проект планировки территории, подготовленный в соответствии с требованиями статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предусматривающий возможность размещения объекта капитального строительства, соответствующего такому условно разрешённому виду разрешённого использования.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях или общественных обсуждениях. Порядок организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования определяется Градостроительным кодексом РФ, Уставом городского округа и/или муниципальным нормативным правовым актом.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации.

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций глава администрации в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6. В случае если условно разрешённый вид использования земельного участка включён в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила застройки порядке после проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний или общественных обсуждений.

7. 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.

8. В случае если вид разрешенного использования земельного участка установлен до вступления в силу настоящих Правил и соответствует условно разрешенному виду разрешенного использования, указанному в соответствующем градостроительном регламенте, то получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка не требуется.

9. Допускается образование земельных участков из земель или земельных участков муниципальной собственности с установлением условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка без проведения установленных настоящей статьей процедур при условии расположения на таких участках объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до вступления в силу настоящих Правил и соответствующих устанавливаемому виду разрешенного использования земельного участка.

Статья 16. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

2. Отклонение от предельных параметров разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление составляется в свободной форме и предоставляется в письменном виде.

К заявлению прилагаются материалы, обосновывающие возможность предоставления указанного разрешения, в том числе технико-экономическое обоснование и эскизный проект строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства. Заявители вправе дополнительно предоставить и иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

При рассмотрении заявления Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях или общественных обсуждениях. Порядок организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется Градостроительным кодексом РФ, Уставом городского округа и/или муниципальным нормативным правовым актом.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации.

6. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства действует в течение двух лет.

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 17. Виды документации по планировке территории

1. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

2. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

3. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Статья 18. Общие положения о документации по планировке территории

1. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования,

границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных настоящими Правилами территориальных зон и (или) установленных генеральным планом городского округа функциональных зон.

3. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством РФ.

4. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 5 настоящей статьи.

Территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию, в случае планирования осуществления такой деятельности, могут устанавливаться на Карте градостроительного зонирования. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

5. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

б) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимого для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий. Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок

их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются законодательством РФ о градостроительной деятельности.

Статья 19. Состав и содержание проекта планировки территории и проекта межевания территории

Состав и содержание проекта планировки территории и проекта межевания территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ.

Статья 20. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Администрация города принимает решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивает подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 5 настоящей статьи, и утверждает документацию по планировке территории в границах городского округа, за исключением утверждения документации по планировке территории, предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, с учётом особенностей, установленных частями 6 и 7 настоящей статьи.

2. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 5 настоящей статьи, принятие администрацией города решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

3. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных нормативных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию города свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

5. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном и устойчивом развитии территории по инициативе администрации городского округа;

2) правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному и устойчивому развитию по инициативе таких правообладателей;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

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

6. В случаях, предусмотренных частью 5 настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счёт их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством РФ. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке

территории не подлежат возмещению за счёт средств местного бюджета муниципального образования.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления самостоятельно, подведомственными указанным органам муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями либо привлекаемыми ими на основании муниципального контракта, заключённого в соответствии с законодательством РФ о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счёт их средств.

8. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана городского округа, настоящих Правил (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры городского округа, нормативами градостроительного проектирования городского округа и Республики Крым, требованиями технических регламентов, сводов правил с учётом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

9. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории, предусматривающей размещение объектов местного значения городского округа, если размещение таких объектов не предусмотрено генеральным планом городского округа.

10. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается администрацией города, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях или общественных обсуждениях.

11. Срок проведения публичных слушаний или общественных обсуждений со дня оповещения жителей городского округа о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений определяется Уставом городского округа или нормативными правовыми актами Ялтинского городского совета и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

12. Публичные слушания или общественные обсуждения по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

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

2) территории в границах земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу для ведения садоводства или огородничества;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

13. Лица, указанные в пунктах 3 и 4 части 6 настоящей статьи, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 настоящей статьи, и направляют такую документацию для утверждения в администрацию городского округа.

14. Администрация города направляет главе администрации подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту планировки территории и (или) проекту межевания

территории и заключение о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

15. Глава администрации с учетом протокола публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в администрацию городского округа на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

16. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в части 6 настоящей статьи, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части 9,10 настоящей статьи. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

17. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и (или) проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте городского округа в сети "Интернет".

18. 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.

19. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путём утверждения её отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством.

Статья 21. Особенности подготовки документации по планировке территории при комплексном и устойчивом развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков или по инициативе администрации города

1. При осуществлении деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, администрация города производит проверку подготовленной такими правообладателями документации по планировке территории в части соответствия требованиям, указанным в настоящих Правилах.

2. При осуществлении деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории по инициативе органа местного самоуправления, администрация города производит проверку подготовленной лицом, заключившим договор о комплексном и устойчивом развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, документации по планировке территории в части соответствия требованиям, указанным в настоящих Правилах.

3. В случаях, указанных в частях 1, 2 настоящей статьи, проверка документации по планировке территории производится в течение тридцати дней со дня поступления. По результатам проверки администрация города направляет документацию по планировке территории главе администрации на утверждение или принимает решение об отклонении документации и о направлении её на доработку.

4. Документация по планировке территории, подлежащей комплексному и устойчивому развитию, утверждается без проведения публичных слушаний или общественных обсуждений.

ГЛАВА 5. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Статья 22. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. Образование земельных участков осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Республики Крым и с учетом особенностей, установленных настоящими Правилами.

2. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков (в пределах границ лесов, на которых расположены лесничества и лесопарки);

3) утверждённая схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;

4) неисполненное решение органа местного самоуправления, органа исполнительной власти о даче разрешения на разработку проекта землеустройства по отводу земельного участка, технической документации по землеустройству относительно установления (восстановления) границ земельного участка в натуре (на местности), принятых с 14 октября 2008 года по 21 марта 2014 года, в соответствии с которыми не утверждена документация по землеустройству.

3. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

4. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утверждённой схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утверждённого проекта межевания территории с учётом положений, предусмотренных частью 4 настоящей статьи.

5. Исключительно в соответствии с утверждённым проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

2) из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу;

3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, а также образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений;

5) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

6. Образование земельных участков, размеры которых не соответствуют установленным градостроительными регламентами предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков, не допускается, за исключением случаев, установленных настоящими Правилами.

7. При перераспределения земельных участков допускается образование земельных участков, размеры которых не соответствуют установленным градостроительными регламентами предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков, в случае, если исходные земельные участки имели подобное несоответствие и образование земельных участков надлежащих размеров технически невозможно или затруднительно.

8. Допускается образование земельных участков из земель или земельных участков муниципальной собственности размерами меньшими, чем минимальные размеры земельных участков, установленные градостроительными регламентами, в случае расположения на таких участках объектов капитального строительства и невозможности образовать земельный участок надлежащего размера.

9. Допускается образование земельного участка из земель или земельных участков муниципальной собственности с установлением вида разрешенного использования, не предусмотренного градостроительным регламентом, при условии расположения на таком участке объекта капитального строительства, право собственности на который возникло до вступления в силу настоящих Правил и соответствующего устанавливаемому виду разрешенного использования земельного участка в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации.

10. Порядок образования земельных участков путем раздела, перераспределения, объединения или выдела из земельных участков муниципальной собственности, находящихся в пользовании юридических и физических лиц, устанавливается муниципальным нормативным правовым актом, утверждаемым Ялтинским городским советом.

Статья 23. Предоставление земельных участков из земель или земельных участков муниципальной собственности

1. Предоставление земельных участков из земель или земельных участков муниципальной собственности осуществляется:

1) в собственность, в аренду, в постоянное (бессрочное) пользование или в безвозмездное пользование;

2) на торгах или без проведения торгов;

3) за плату или бесплатно;

4) без предварительного согласования или с предварительным согласованием предоставления земельного участка.

2. Порядок предоставления земельных участков из земель или земельных участков муниципальной собственности установлен земельным законодательством РФ с учётом требований, предусмотренных Законом Республики Крым «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» от 31 июля 2014 года №38-ЗРК и Законом Республики Крым от 15 января 2015 г. № 66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений».

3. Земли и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, могут использоваться без предоставления земельных участков и установления сервитута в порядке, установленном земельным законодательством.

Статья 24. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности

1. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, допускается при обмене:

1) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для муниципальных нужд;

2) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утверждёнными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.

2. Порядок и условия заключения договора мены земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, устанавливаются гражданским и земельным законодательством РФ.

Статья 25. Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

1) выполнением международных договоров Российской Федерации;

2) строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

объекты использования атомной энергии;

объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;

объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;

автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

2. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов местного значения городского округа допускается, если указанные объекты предусмотрены Генеральным планом городского округа и утверждёнными проектами планировки территории.

3. Принятие решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд в целях, не предусмотренных частью 2 настоящей статьи, должно быть обосновано:

1) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);

2) международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);

3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);

4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

4. Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трёх лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

5. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, а земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

6. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке администрации городского округа на создание особой экономической зоны, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

7. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года, а при резервировании земель, находящихся в муниципальной собственности и указанных в заявке администрации городского округа на создание особой экономической зоны, на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов внутреннего водного транспорта, транспортно-пересадочных узлов, строительства и реконструкции автомобильных дорог местного значения и других линейных объектов муниципального значения на срок до двадцати лет.

8. Порядок изъятия земельных участков и резервирования земель для муниципальных нужд определяется земельным законодательством РФ.

9. Особенности изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях комплексного и устойчивого развития территории по инициативе органа местного самоуправления определяются земельным законодательством РФ.

Статья 26. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный земельный контроль

1. На территории городского округа осуществляется государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль и общественный земельный контроль за использованием земель.

2. Государственный земельный надзор и общественный земельный контроль осуществляются в соответствии с земельным законодательством РФ.

3. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством РФ и в порядке, установленном муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа.

Статья 27. Договоры о развитии и освоении территории

Договор о развитии застроенной территории, договор о комплексном освоении территории, договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования, договоры о комплексном и устойчивом развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства или по инициативе органа местного самоуправления заключаются в соответствии с градостроительным, гражданским и земельным законодательством РФ.

ГЛАВА 6. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ИЛИ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 28. Публичные слушания или общественные обсуждения по вопросам землепользования и застройки

1. Граждане, их объединения, юридические лица имеют право на достоверную, полную и своевременную информацию о землепользовании и застройке на территории муниципального образования городского округа, за исключением информации, отнесенной в соответствии с законодательством к категории информации ограниченного доступа.

Информирование граждан, их объединений, юридических лиц по вопросам, связанным с землепользованием и застройкой на территории городского округа, осуществляется органами местного самоуправления городского округа через средства массовой информации посредством, проведения публичных слушаний или общественных обсуждений, а также в иных формах и в порядке, установленном законодательством.

2. Рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях подлежат (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом и другими федеральными законами):

- 1) проект генерального плана городского округа;
- 2) проект правил землепользования и застройки городского округа;
- 3) проекты планировки территории;
- 4) проекты межевания территории;
- 5) проекты, предусматривающие внесение изменений в утвержденные документы, проекты которых указаны в подпунктах 1-4 настоящего пункта;
- 6) проекты решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 7) проекты решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 8) проекты, предусматривающие внесение изменений в утвержденные документы, проекты которых указаны в подпунктах 6-7 настоящего пункта;
- 9) проект постановления администрации городского округа об установлении публичного сервитута.

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам, связанным с землепользованием и застройкой, определяется решением Ялтинского городского совета.

ГЛАВА 7. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

Статья 29. Внесение изменений в Правила

1. Изменениями настоящих Правил застройки считаются любые изменения текста Правил землепользования и застройки, карты градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории либо градостроительных регламентов.

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

1) несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану городского округа, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти Республики Крым в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории городского округа;

4) органами местного самоуправления муниципального образования в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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.

К предложениям о внесении изменений в Правила прикладываются документы, подтверждающие, необходимость внесения изменений в Правила.

4. В случае, если настоящими Правилами не обеспечена возможность размещения на территории городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти Республики Крым, уполномоченный орган местного самоуправления направляют председателю Ялтинского городского совета требование о внесении изменений в настоящие Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов.

5. В случае, предусмотренном частью 4 настоящей статьи, председатель Ялтинского городского совета обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 4 настоящей статьи требования.

6. В целях внесения изменений в настоящие Правила в случае, предусмотренном частью 4 настоящей статьи, проведение публичных слушаний или общественных обсуждений не требуется.

7. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в

Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации.

8. Глава администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

В заключениях характеризуется возможность соблюдения технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате изменений Правил.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте муниципального образования.

9. Публичные слушания или общественные обсуждения по предложениям о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, Республики Крым, нормативными правовыми актами городского округа и настоящими Правилами.

В случае, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания или общественные обсуждения по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через десять дней со дня принятия главой муниципального образования решения о проведении публичных слушаний или общественных обсуждений по предложениям о внесении изменений в Правила.

Заключение о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте муниципального образования.

10. После завершения публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту о внесении изменений в Правила, Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний или общественных обсуждений представляет проект указанных изменений главе администрации города Ялта. Обязательным приложением к проекту является протоколы и заключение о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений.

11. Глава администрации города в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в пункте 10 настоящей статьи обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в Ялтинский городской совет или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. Ялтинский городской совет по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить внесение

изменений в Правила или направить проект о внесении изменений в Правила главе администрации городского округа на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний или общественных обсуждений по указанному проекту. Решение Ялтинского городского совета о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте муниципального образования.

Статья 30. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым

Иные вопросы землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ Ялта регулируются законодательством Российской Федерации, Республики Крым и муниципальными нормативными правовыми актами.

ГЛАВА 8. ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Статья 31. Особенности осуществления градостроительной деятельности и землепользования при размещении объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов

1. Подготовка документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, осуществляется участниками свободной экономической зоны за счет своих средств.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, принимается высшим исполнительным органом государственной власти Республики Крым с учетом законодательства о градостроительной деятельности.

3. Размещение объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, может быть предусмотрено документацией по планировке территории или решением о предварительном согласовании мест размещения таких объектов.

4. В случае, если размещение объекта, необходимого для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта, предусмотрено принятым до дня вступления в силу Федерального закона «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» от 29.11.2014 №377-ФЗ в соответствии с земельным законодательством решением о предварительном согласовании места его размещения, подготовка и утверждение документации по планировке территории для размещения такого объекта не осуществляются.

5. Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, утверждается высшим исполнительным органом государственной власти Республики Крым и высшим исполнительным органом государственной власти города федерального значения Севастополя по согласованию с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

6. Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, утверждается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

7. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов.

8. Вид разрешенного использования земельных участков, которые предназначены для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, в соответствии с документацией по планировке территории или решением о предварительном согласовании мест размещения таких объектов, определяется в соответствии с указанной документацией или решением. Вид разрешенного использования земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, считается установленным или измененным со дня утверждения документации по планировке территории для размещения таких объектов или принятия решения о предварительном согласовании мест их размещения.

9. До выдачи разрешений на строительство объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, подготовительные работы могут выполняться со дня представления проектной документации на такие объекты для проведения экспертизы проектной документации. Перечень видов данных подготовительных работ устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, и федеральным органом исполнительной власти в области охраны окружающей среды.

10. Разрешения на строительство объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, объектов инфраструктуры в свободной экономической зоне и на ввод таких объектов в эксплуатацию выдаются высшим исполнительным органом государственной власти Республики Крым и высшим исполнительным органом государственной власти города федерального значения Севастополя.

11. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и необходимые для реализации участником свободной экономической зоны договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне, предоставляются участнику свободной экономической зоны в аренду без торгов в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации, на срок, необходимый для реализации договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне, если меньший срок не заявлен участником свободной экономической зоны.

12. В случае расторжения договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне договор аренды земельного участка, предоставленного для реализации участником свободной экономической зоны договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне, подлежит расторжению по требованию арендодателя.

13. Участник свободной экономической зоны, которому в соответствии с частью 11 настоящей статьи был предоставлен земельный участок, не вправе сдавать его в субаренду (поднаем), передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять его в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

14. Контроль за использованием участником свободной экономической зоны земельных участков, указанных в части 11 настоящей статьи, осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Статья 32. Зона с особой архитектурно-планировочной организацией территории на территории в кадастровых границах муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым (ЗОУИТ № 90.25.2.91.)

1. На территории в кадастровых границах муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым, имеющей особую историко-культурную, экологическую и рекреационную ценность, Постановлением Совета министров Республики Крым от 8 ноября 2017 г. № 582 «О создании зон с особой архитектурно-планировочной организацией территории» создана зона с особой архитектурно-планировочной организацией территории (ЗОУИТ № 90.25.2.91.).

2. Размещение объектов капитального строительства в архитектурно-планировочных зонах, установленных на территории муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым, осуществляется в соответствии с требованиями настоящих Правил, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

3. В границах зоны с особой архитектурно-планировочной организацией территории (ЗОУИТ № 90.25.2.91.) согласованию с Советом министров Республики Крым или уполномоченным им исполнительным органом государственной власти Республики Крым подлежат:

3.1. Проекты документов территориального планирования, а также проекты, предусматривающие изменения указанных документов;

3.2. Проекты правил землепользования и застройки, а также проекты, предусматривающие изменения правил землепользования и застройки, за исключением случаев изменения правил землепользования, установленных частью 3.1 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3.3. Проекты документации по планировке территории;

3.4. Проекты решений о комплексном развитии территории.

4. Указанные в части 3 настоящей статьи проекты направляются Администрацией города Ялта Республики Крым в Министерство строительства Республики Крым ценным письмом с описью вложения или сдаются нарочно. В случае, если в течение 30 дней с момента направления указанных проектов на согласование в адрес администрации города не поступили письменные замечания с указаниями на необходимость приведения проектов документов в соответствие с требованиями действующего законодательства, то такой проект считается согласованным и может быть принят уполномоченным органом местного самоуправления.

5. Особенности градостроительной деятельности, установленные настоящей статьей, действуют до окончания установленного Федеральным конституционным законом от 21 марта 2014 года № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя» срока действия особенностей регулирования градостроительных отношений на территории Республики Крым.

ГЛАВА 9. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 33. Переходные положения

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Ограничения, связанные с образованием земельных участков в соответствии с предельными (минимальными и/или максимальными) размерами земельных участков, установленными градостроительными регламентами соответствующих территориальных зон, не распространяются на случаи образования земельных участков, права на которые подлежат завершению оформления в соответствии с Законом Республики Крым от

31.07.2014 № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» и Постановлением Совета министров Республики Крым от 02.09.2014 г. № 313 «Об утверждении Порядка переоформления прав или завершения оформления прав на земельные участки на территории Республики Крым» на основании неисполненных решений органов местного самоуправления о даче разрешения на разработку документации по землеустройству, принятых с 14 октября 2008 года по 21 марта 2014 года. В таком случае земельные участки образуются и предоставляются гражданам и юридическим лицам в размерах, указанных в соответствующих решениях органов местного самоуправления, и с видами разрешенного использования, соответствующими целевому назначению, указанному в этих решениях.

3. При переоформлении ранее возникших прав пользования земельными участками в соответствии с Законом Республики Крым от 31.07.2014 № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» и Постановлением Совета министров Республики Крым от 02.09.2014 г. № 313 «Об утверждении Порядка переоформления прав или завершения оформления прав на земельные участки на территории Республики Крым» указанный в градостроительном регламенте условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка устанавливается при условии, что целевое назначение земельного участка, указанное в документе, подтверждающем ранее возникшее право, соотносится с устанавливаемым условно разрешенным видом разрешенного использования согласно Таблицы соотнесения видов разрешенного использования земельных участков и категорий земель, утвержденной Постановлением Совета министров Республики Крым от 15 октября 2014 г. № 378 «Об утверждении Положения об особенностях отнесения к определенной категории земель и определения вида разрешенного использования земельных участков».

4. Разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства (иные документы, разрешающие производство строительных работ), выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют вплоть до истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством.

5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

6. Площадь и строительный объем объектов капитального строительства, вид (виды) использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей территориальной 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.

7. Объекты капитального строительства, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

8. До разработки и утверждения обязательного приложения к правилам

землепользования и застройки - сведений о границах территориальных зон, содержащих графическое описание местоположения границ территориальных зон и перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, в случае возникновения сомнений относительно отнесения земельного участка к той или иной территориальной зоне, такой земельный участок считается полностью расположенным в той территориальной зоне, в которой согласно Карте градостроительного зонирования расположена большая его часть, и на такой земельный участок распространяется градостроительный регламент данной территориальной зоны.

9. До утверждения нормативного правового акта, устанавливающего виды разрешенного использования объектов капитального строительства, допускается изменение назначения объектов капитального строительства в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом, утверждаемым Ялтинским городским советом Республики Крым.

Статья 34. Заключительные положения

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после утверждения настоящих Правил подлежат внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

3. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после вступления их в силу. К отношениям, возникшим до вступления в силу настоящих Правил, Правила применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления их в силу, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 настоящей статьи.

4. Разрешение на строительство, выданное физическому или юридическому лицам до вступления в силу настоящих Правил, признается действительным. Настоящие Правила не применяются к отношениям, возникшим в связи с принятием до вступления в силу настоящих Правил решений о предоставлении земельных участков для строительства.