Муниципальное образование «Город Биробиджан»
Еврейской автономной области

ГОРОДСКАЯ ДУМА

РЕШЕНИЕ

27.02.2025 № 79

г. Биробиджан

О внесении изменений в решение городской Думы от 09.12.2008 № 858 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области»

В соответствии с Уставом муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области, городская Дума
РЕШИЛА:

1. Внести в решение городской Думы от 09.12.2008 № 858 (в редакций городской Думы от 26.02.2010 № 242, от 30.09.2010 № 346, от 31.03.2011 № 527, от 27.10.2011 № 652, от 29.03.2012 № 738, от 31.01.2013 № 883, от 25.04.2013 № 939, от 27.06.2013 № 954, от 28.11.2013 № 1020, от 12.03.2014 № 1081, от 31.07.2014 № 1148, от 27.11.2014 № 32, от 30.04.2015 № 123, от 25.06.2015 № 150, от 29.10.2015 № 187, от 29.09.2016 № 303, от 06.03.2017 № 387, от 30.03.2017 № 391, от 26.04.2017 № 404, от 28.09.2017 № 451, от 30.11.2017 № 472, от 21.02.2018 № 499, от 29.03.2018 № 511, от 26.04.2018 № 533, от 27.09.2018 № 559, от 25.10.2018 № 569, от 31.01.2019 № 609, от 19.03.2019 № 629, от 25.07.2019 № 675, от 31.10.2019 № 12, от 27.02.2020 № 41, от 27.02.2020 № 45, от 28.05.2020 № 67, от 31.07.2020 № 79, от 12.10.2020 № 88, от 26.11.2020 № 103, от 25.02.2021 № 131, от 25.03.2021 № 138, от 27.05.2021 № 155, от 29.07.2021 № 174, от 24.02.2022 № 249, от 21.03.2022 № 256, от 28.07.2022 № 295, от 06.09.2022 № 305, от 29.09.2022 № 309, от 31.03.2023 № 380, от 27.04.2023 № 393, от 08.06.2023 № 413, от 30.11.2023 № 460, от 11.04.2024 № 501, от 23.05.2024 № 509, от 30.07.2024 № 523, от 28.11.2024 № 45) «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области» следующие изменения:

1.1. В главе 1 «Правила землепользования и застройки»:

1.1.1. Раздел 1 дополнить пунктами 6 и 7 следующего содержания:

«6. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны

отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в установленных Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами случаях могут пересекать границы территориальных зон.»;

«7. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населённых пунктов, входящих в состав городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах, которые являются приложением к правилам.

7.1. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Границы таких территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и отображаться на отдельной карте, являющейся приложением к карте градостроительного зонирования. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров о комплексном развитии территории.

7.2. Если иное не предусмотрено нормативным правовым актом Еврейской автономной области, решение о комплексном развитии территории может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по её комплексному развитию.».

1.1.2. Пункт 2 раздела 2 дополнить подпунктами 3.1 и 8 следующего содержания:

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

«8) несоответствие сведений о границах территориальных зон, содержащихся в правилах, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных

территориальных зон, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территориальных зон.».

1.1.3. Подпункт 6 пункта 2 раздела 2 изложить в следующей редакции:

«6) принятие решения о комплексном развитии территории или заключение в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации договора о комплексном развитии территории;».

1.1.4. Подпункты 2, 4, 6 и 7 пункта 3 раздела 2 изложить в следующей редакции:

«2) исполнительными органами Еврейской автономной области в случаях, если правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;»;

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

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

7) высшим исполнительным органом Еврейской автономной области, органом местного самоуправления, оператором комплексного развития территории, лицом, с которым заключён договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого высшим исполнительным органом Еврейской автономной области, главой местной администрации, а также в целях комплексного развития территории по инициативе правообладателей.».

1.1.5. Пункты 3.1, 3.2, 3.3 раздела 2 изложить в следующей редакции:

«3.1. В случае, если правилами не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации возможность размещения на территории городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный исполнительный орган Еврейской автономной области, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе городского округа требование о внесении изменений в правила в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3.2. В случае, предусмотренном частью 3.1 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, глава городского округа обеспечивает внесение изменений в правила в течение тридцати дней со дня

получения указанного в части 3.1 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации требования.

3.3. В целях внесения изменений в правила в случаях, предусмотренных подпунктами 3−5 пункта 2 раздела 2 и 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в случае однократного изменения видов разрешённого использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного частью 4 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации заключения комиссии не требуются.».

1.1.6. Раздел 2 дополнить пунктами 3.4 и 3.5 следующего содержания:

«3.4. В случае внесения изменений в правила в целях комплексного развития территории такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях её комплексного развития.

3.5. Внесение изменений в правила в связи с обнаружением мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области, осуществляется в течение шести месяцев с даты обнаружения таких мест, при этом проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.».

1.1.7. Подпункт 2 пункта 1 раздела 3 изложить в следующей редакции:

«2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района;».

1.1.8. Пункт 3 раздела 3 изложить в следующей редакции:

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

поселений регионального значения, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.».

1.1.9. Пункт 3 раздела 4 изложить в следующей редакции:

«3. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека (в том числе зданий пожарных депо) и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства.».

1.1.10. Пункт 5 раздела 4 изложить в следующей редакции:

«5. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, объектов, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека (в том числе зданий пожарных депо).».

1.1.11. Пункт 8 раздела 4 изложить в следующей редакции:

«8. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур (в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи), объектов, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека (в том числе зданий пожарных депо), а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.».

1.1.12. Пункты 5, 6, 7 раздела 5 изложить в следующей редакции:

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

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

7. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными исполнительными органами Еврейской автономной области или мэрией города в соответствии с федеральными законами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий (за исключением территорий населённых пунктов, включённых в состав особо охраняемых природных территорий), определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.».

1.2. В главе 2 «Планировка территории городского округа»:

1.2.1. Пункты 2 и 3 раздела 3 изложить в следующей редакции:

«2. Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

3. Состав материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности Еврейской автономной области, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, её загрязнении, а также форма и порядок их представления устанавливаются Правительством Российской Федерации.».

1.2.2. Пункт 3 раздела 4 изложить в следующей редакции:

«3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертёж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии (в случае их установления, изменения);

б) границы существующих (при наличии) и планируемых элементов планировочной структуры (в случае выделения одного или нескольких элементов планировочной структуры, изменения одного или нескольких существующих элементов планировочной структуры);

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для

функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включённых в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

3) положения об очерёдности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления:

а) архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо);

б) сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).».

1.3. В главе 3 «Публичные слушания по проекту генерального плана городского округа, проекту правил землепользования и застройки городского округа, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства»:

1.3.1. Подпункт 2.1 пункта 23 изложить в следующей редакции:

«2.1. В случае подготовки изменений в правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, а также в случае подготовки изменений в правила в целях комплексного развития территории, публичные слушания по

внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, в границах территории, подлежащей комплексному развитию;».

2. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

3. Опубликовать настоящее решение в сетевом издании «ЭСМИГ».

Председатель городской Думы С.А. Радецкий

Мэр города М.А. Семёнов