



**Муниципальное образование «Город Биробиджан»  
Еврейской автономной области**

**ГОРОДСКАЯ ДУМА**

**РЕШЕНИЕ**

08.06.2023

№ 413

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) «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. Пункт 2 раздела 2 дополнить подпунктами 6 и 7 следующего содержания:

«6) принятие решения о комплексном развитии территории;

7) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах городского округа.»

1.1.2. Пункт 3 раздела 2 дополнить подпунктами 4.1, 6 и 7 следующего содержания:

«4.1) органами местного самоуправления в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах городского округа.»;

б) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории, которое создано Российской Федерацией или в уставном (складочном) капитале которого доля Российской Федерации составляет более 50 процентов, или дочерним обществом, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу (далее - юридическое лицо, определенное Российской Федерацией);

7) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации, главой местной администрации решения о комплексном развитии территории, которое создано субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием или в уставном (складочном) капитале которого доля субъекта Российской Федерации, муниципального образования составляет более 50 процентов, или дочерним обществом, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу (далее - юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации), либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.»

1.1.3. Пункт 3.1 раздела 2 изложить в следующей редакции:

«3.1. В целях внесения изменений в правила в случаях, предусмотренных пунктами 3 - 6 пункта 2 настоящего раздела, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение публичных слушаний,

опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила и подготовка предусмотренного пунктом 4 настоящего раздела заключения комиссии не требуются.».

1.1.4. Раздел 2 дополнить пунктами 3.2 и 3.3 следующего содержания:

«3.2. В случае внесения изменений в правила в целях реализации решения о комплексном развитии территории, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

3.3. Внесение изменений в правила в связи с обнаружением мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципального образования, осуществляется в течение шести месяцев с даты обнаружения таких мест, при этом проведение публичных слушаний не требуется.».

1.1.5. В пунктах 4 и 5 раздела 2 слова «в течение тридцати дней» заменить словами «в течение двадцати пяти дней».

1.1.6. Пункт 2 раздела 4 изложить в следующей редакции:

«2. В состав жилых зон могут включаться:

- 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- 2) зоны застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки;
- 3) зоны застройки среднеэтажными многоквартирными домами;
- 4) зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами;
- 5) зоны жилой застройки иных видов.».

1.1.7. Пункт 6 раздела 4 изложить в следующей редакции:

«6. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, дома блокированной застройки, многоквартирные дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.».

1.1.8. В пункте 6 раздела 5 слова «социально-экономического» исключить.

1.1.9. Раздел 6 дополнить пунктом 5.1 следующего содержания:

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

1.1.10. Разделы 8 и 9 главы 1 Правил признать утратившими силу.

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

1.2.1. Пункт 2 раздела 1 признать утратившим силу.

1.2.2. Пункт 3 раздела 1 дополнить подпунктами 7 и 8 следующего содержания:

«7) планируется осуществление комплексного развития территории;

8) планируется строительство объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого

строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»».

1.2.3. Пункт 5 раздела 1 изложить в следующей редакции:

«5. Применительно к территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.».

1.2.4. Раздел 1 дополнить пунктом 7 следующего содержания:

«7. Особенности подготовки документации по планировке территории садоводства или огородничества устанавливаются Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»».

1.2.5. Пункт 1 раздела 2 изложить в следующей редакции:

«1. 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) генеральным планом городского округа функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.».

1.2.6. Подпункт 1 пункта 3 раздела 4 изложить в следующей редакции:

«1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;».

1.2.7. Подпункт 7 пункта 4 раздела 4 изложить в следующей редакции:

«7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям

максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;».

1.2.8. Пункт 5 раздела 4 признать утратившим силу.

1.2.9. Пункт 1 раздела 5 изложить в следующей редакции:

«1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования городского округа, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.».

1.2.10. Подпункт 2 пункта 2 раздела 5 изложить в следующей редакции:

«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 комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.».

1.2.11. В подпункте 6 пункта 7 раздела 5 слово «лесопарков,» исключить.

1.2.12. Пункт 12 раздела 5 изложить в следующей редакции:

«12. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.».

1.2.13. Разделы 6 – 10 главы 2 Правил признать утратившими силу.

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 разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»:

1.3.1. Подпункт 2 пункта 10 изложить в следующей редакции:

«2) в письменной форме или в форме электронного документа в адрес организатора публичных слушаний;».

1.3.2. Пункт 23 изложить в следующей редакции:

«23. Срок проведения публичных слушаний:

1) по проекту генерального плана городского округа с момента оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может превышать один месяц;

2) по проекту правил землепользования и застройки городского округа, по проекту, предусматривающим внесение изменений в указанный утвержденный документ, со дня опубликования оповещения о начале публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет не более одного месяца;

2.1) в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, а также в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в связи с принятием решения о комплексном развитии 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;

3) по проектам планировки территории и по проектам межевания территории, по проектам, предусматривающим внесение изменений в указанные утвержденные документы, со дня опубликования оповещения о начале публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее четырнадцати дней и более тридцати дней;

4) по проектам правил благоустройства территорий, по проектам, предусматривающим внесение изменений в указанные утвержденные документы, со дня опубликования оповещения о начале публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев;

5) по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства со дня опубликования оповещения о начале публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца;

б) по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства со дня опубликования оповещения о начале публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.».

1.4. Главу 4 «Сервитут, публичный сервитут. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства» признать утратившей силу.

1.5. В главе 6 «Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты»:

1.5.1. Подпункт 1 пункта 2.2 «Ж-2. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами» изложить в следующей редакции:

«1. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами выделена для формирования жилых районов с размещением домов блокированной застройки, многоквартирных домов этажностью не выше 4 этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограничено) других видов деятельности, скверов.».

1.5.2. В табличной части подпункта 1 пункта 2.2 «Ж-2. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами» и пункта 2.1 «Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами» подраздела 2 «Жилые зоны» строку:

«Блокированная жилая застройка 2.3	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки)	Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений	Обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.».
------------------------------------	--	---	--

заменить на строку

«Блокированная жилая застройка 2.3	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими	Разведение декоративных и плодовых	Обустройство спортивных
------------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------

	жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок	деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений	и детских площадок, площадок для отдыха.».
--	--	--	--

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

3. Опубликовать настоящее решение в «Муниципальной информационной газете» и сетевом издании «ЭСМИГ».

Председатель городской Думы

А.В. Болтов

Мэр города

М.А. Семёнов