

ООО «ПРОЕКТНАЯ ГРУППА «ПИОНЕР»

шифр 055.0.2018

экз. ____

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
(ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)
ДОЛГОДЕРЕВЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

Часть 1. Порядок применения и внесения изменений
в Правила землепользования и застройки

Заказчик: Администрация Сосновского муниципального района Челябинской области

Директор ООО «ПГ Пионер»

Д.Ю.Ступин

Челябинск
2018 год

Авторский коллектив

Главный архитектор проекта	Большаков В.В.
Архитектор	Ступин Д.Ю.
Архитектор	Согрин Е.Е.
Инженер-градостроитель	Осипик Д.А.

Содержание

Глава 1.	Общие положения	4
	Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки Долгодеревенского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области	4
	Статья 2. Назначение, цели и состав Правил	5
Глава 2.	Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления	6
	Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления Долгодеревенского сельского поселения по вопросам градостроительного зонирования	6
	Статья 4. Полномочия комиссии по подготовке проекта Правил	6
	Статья 5. Порядок подготовки проекта Правил землепользования и застройки	6
	Статья 6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту	7
Глава 3.	Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	8
	Статья 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	8
	Статья 8. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	8
Глава 4.	Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления Долгодеревенского сельского поселения	8
	Статья 9. Подготовка и согласование документации по планировке территории	8
	Статья 10. Порядок утверждения документации по планировке территории	9
Глава 5.	Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	9
	Статья 11. Порядок, организация и проведение публичных слушаний по проекту Правил и внесению изменений в Правила	9
Глава 6.	Внесение изменений в Правила	9
	Статья 12. Порядок внесения изменений в Правила	9
	Статья 13. Основания для внесения изменений в Правила	10

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки (далее – Правила) Долгодеревенского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области (далее – поселения)

В Правилах используются следующие понятия:

1) Правила – документ градостроительного зонирования поселения, который утверждается нормативным правовым актом Администрации Долгодеревенского сельского поселения (далее – Администрации), в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

2) градостроительное зонирование (регламентируется главой 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации) – зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

3) территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

4) зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации; границы зон с особыми условиями использования территории отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории Долгодеревенского сельского поселения (часть 3 Правил);

5) территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары;

6) документация по планировке территории – градостроительная документация, разработанная на основании документов территориального планирования, Правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, обеспечивающая устойчивое развитие территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), устанавливающая границы земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границы земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;

7) 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;

8) объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек

9) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в градостроительных регламентах, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами;

10) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в градостроительных регламентах, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам; выбор указанных видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований документов технического регулирования; право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

11) условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в градостроительных регламентах, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

12) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в градостроительных регламентах, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам; размещение указанных объектов допустимо только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

13) предельные параметры застройки земельного участка – элемент градостроительного регламента, отражающий максимальный и (или) минимальный процент застройки земельного участка при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 2. Назначение, цели и состав Правил

1. Правила регулируют градостроительную деятельность на территории поселения в виде градостроительного зонирования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании территории, являются:

- 1) создание условий для устойчивого развития поселения;
- 2) создание условий для реализации планов и программ развития поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 3) контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений.

3. Настоящие Правила состоят из трех частей:

- 1) часть 1 – Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки,
- 2) часть 2 – Карта градостроительного зонирования,
- 3) часть 3 – Градостроительные регламенты, содержащие Карту зон с особыми условиями использования территории.

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 3. Полномочия Администрации по вопросам градостроительного зонирования

К полномочиям Администрации по вопросам градостроительного зонирования относятся:

- 1) принятие решение о подготовке проекта Правил;
- 2) утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта Правил;
- 3) осуществление проверки проекта Правил;
- 4) утверждение Правил;
- 5) опубликование Правил и размещение на официальном сайте поселения в сети «Интернет»;
- 6) внесение изменений в Правила;
- 7) осуществление контроля над соблюдением требований Правил.

Статья 4. Полномочия комиссии по подготовке проекта Правил

К полномочиям комиссии по подготовке проекта Правил относятся:

- 1) прием предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил и о внесении изменений в Правила;
- 2) организация и проведения публичных слушаний по проекту Правил и внесению изменений в Правила;
- 3) представление Правил Администрации на проверку;
- 4) обеспечение внесение изменений в проект Правил;
- 5) прием заявлений от физических или юридических лиц о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
- 6) прием заявлений от лиц, заинтересованных в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 5. Порядок подготовки проекта Правил землепользования и застройки

1. Подготовка проекта Правил может осуществляться применительно ко всем территориям поселения, а также к частям территорий поселения, с последующим внесением в Правила изменений, относящихся к другим частям территорий поселения.

2. Подготовка проекта Правил осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

3. Решение о подготовке проекта Правил принимается Главой Администрации с установлением этапов градостроительного зонирования, порядка и сроков проведения работ по подготовке Правил, иных положений, касающихся организации указанных работ.

4. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил Главой Администрации утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил.

5. Глава Администрации обеспечивает опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта Правил

6. Администрация осуществляет проверку проекта Правил, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану поселения, Схеме территориального планирования Сосновского муниципальных района, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации.

7. По результатам указанной в части 6 настоящей статьи проверки Администрация направляет проект Правил главе муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в 6 настоящей статье, в комиссию по подготовке проекта Правил на доработку.

8. Глава Администрации при получении от Администрации проекта Правил принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту Правил.

9. Публичные слушания по проекту Правил проводятся комиссией согласно решению Собрания депутатов Сосновского муниципального района от 15.08.2018 № 453 «О Положении «Об общественных обсуждениях, публичных слушаниях по проектам документов и вопросам в сфере градостроительной деятельности на территории Сосновского муниципального района Челябинской области».

10. После завершения публичных слушаний по проекту Правил комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект Главе Администрации. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава Администрации после представления ему проекта Правил и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта Правил о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. Требования к составу и порядку деятельности комиссии по подготовке проекта Правил устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами Администрации.

Статья 6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования 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, окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Реконструкция указанных в пункте 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями (физическими и юридическими лицами) земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

3. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

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

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию по подготовке проекта Правил.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Глава 4. Подготовка документации по планировке территории Администрацией

Статья 9. Подготовка и согласование документации по планировке территории

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, Администрацией.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

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

4. Администрация осуществляет проверку подготовленной документации по планировке территории на соответствие Генеральному плану Долгодеревенского сельского поселения, настоящим Правилам, документам технического регулирования и муниципальным правовым актам Администрации.

Статья 10. Порядок утверждения документации по планировке территории

1. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется согласно решению Собрания депутатов Сосновского муниципального района от 15.08.2018 № 453 «О Положении «Об общественных обсуждениях, публичных слушаниях по проектам документов и вопросам в сфере градостроительной деятельности на территории Сосновского муниципального района Челябинской области».

2. Подготовленная документация по планировке территории утверждается Главой Администрации. Обязательными приложениями к проекту решения Главы Администрации являются протокол публичных слушаний по рассмотрению документации по планировке территории и заключение о результатах публичных слушаний.

3. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте Администрации в сети Интернет.

Глава 5. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 11. Порядок, организация и проведение публичных слушаний по проекту Правил и внесению изменений в Правила

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний согласно решению Собрания депутатов Сосновского муниципального района от 15.08.2018 № 453 «О Положении «Об общественных обсуждениях, публичных слушаниях по проектам документов и вопросам в сфере градостроительной деятельности на территории Сосновского муниципального района Челябинской области».

2. Организовывает и проводит публичные слушания по проекту Правил и внесению изменений в Правила комиссия по подготовке проекта Правил.

Глава 6. Внесение изменений в Правила

Статья 12. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила осуществляется Главой Администрации.

Статья 13. Основания для внесения изменений в Правила

Основаниями для рассмотрения Главой Администрации вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану Долгодеревенского сельского поселения, схеме территориального планирования, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план Долгодеревенского сельского поселения, схему территориального планирования;

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