



**ДУМА
КИРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ПРИМОРСКОГО КРАЯ
(четвертый созыв)**

Р Е Ш Е Н И Е

26.03.2015

пгт. Кировский

№ 169-НПА

ПОЛОЖЕНИЕ

**О порядке разработки, согласования и утверждения Правил
землепользования и застройки, документации по планировке территории
сельских поселений Кировского муниципального района**

Принято Думой Кировского
муниципального района
от 26.03.2015 № 607

1. Общие положения

1.1. Правила землепользования и застройки сельского поселения (далее – Правила застройки, Правила) являются нормативным правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Законом Приморского края от 29.06.2009 № 446-КЗ «О градостроительной деятельности на территории Приморского края», Региональными нормативами градостроительного проектирования в Приморском крае, утвержденными Постановлением Администрации Приморского края от 21.05.2010 года № 185-па, СП 42.13330.2011.

1.2. Правила застройки разрабатываются на основе Генерального плана сельского поселения, входящего в состав Кировского муниципального района, и являются результатом градостроительного зонирования территории сельского поселения – разделения территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

1.3. Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки сельского поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
- обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

1.4. Правила застройки регламентируют следующую деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- разработка, согласование и утверждение проектной документации;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;
- подготовка документации по планировке территории;
- внесение изменений в настоящие Правила.

2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

Градостроительное зонирование – зонирование территории сельского поселения Кировского муниципального района в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом Думы Кировского муниципального района и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

Территориальные зоны – зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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;

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;

Объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи;

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

Планировка территории – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков;

Реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

Технические условия – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

Формирование земельного участка – индивидуализация земельного участка посредством определения

1) его границ (документально и на местности);

2) разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен;

3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения;

Линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

Документация по планировке территории – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков;

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты).

3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

3.1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

3.2. Администрация Кировского муниципального района, администрация сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путем публикации Правил в средствах массовой информации (в том числе в сети Интернет) или издания их отдельным изданием;

3.3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Кировского муниципального района.

4. Застройщики

4.1. Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее 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.

4.2. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах, установленных нормами действующего гражданского и земельного законодательства.

4.3. Застройщики имеют право:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;
- утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;
- в случаях, установленных нормами действующего законодательства обращаться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;
- осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.4. Застройщики обязаны:

- соблюдать требования градостроительных регламентов;
- использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;
- безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий, по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных статьей 48 Градостроительного кодекса РФ № 190-ФЗ, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;
- исполнять иные обязанности, установленные законодательством.

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

5.1. В области землепользования и застройки к полномочиям администрации Кировского муниципального района относятся:

- подготовка проекта муниципального правового акта о внесении изменений в настоящие Правила.

5.2. К полномочиям главы Кировского муниципального района относятся:

- утверждение документации по планировке территории;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- принятие решений о подготовке документации по планировке территории;
- обеспечение подготовки документации по планировке территории;
- формирование земельных участков как объектов недвижимости;
- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства;
- выдача разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

6. Согласование, утверждение Правил землепользования и застройки сельского поселения

6.1. Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения подлежит согласованию в соответствии с Градостроительным кодексом РФ. Согласование проектов генерального плана производится Заказчиком при содействии Исполнителя.

6.2. Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения подлежит обнародованию не менее чем за три месяца до его утверждения.

6.3. Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6.4. Правила землепользования и застройки сельского поселения, расположенного на территории Кировского муниципального района, принимаются Думой Кировского муниципального района.

7. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения, расположенного на территории Кировского муниципального района

7.1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения, расположенного на территории Кировского муниципального района, формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил.

7.2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о составе и порядке деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и сельского поселения, расположенного на территории Кировского муниципального района, утверждаемым постановлением администрации Кировского муниципального района.

Глава 2. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

8. Общие положения о планировке территории

8.1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов.

8.2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

8.2.1. Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством красных линий:

8.2.1.1. границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

8.2.1.2. границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

8.2.1.3. границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения.

8.2.2. Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

8.2.2.1. границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

8.2.2.2. линий отступа от красных линий для определения места допустимого строительства;

8.2.2.3. границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

8.2.2.4. границ зон с особыми условиями использования территории.

8.2.3. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявлениям заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления сельского поселения, расположенного на территории Кировского муниципального района, в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для целей, связанных со строительством.

8.3. Посредством документации по планировке территории определяются:

8.3.1. характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

8.3.2. красные линии;

8.3.3. линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

8.3.4. границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

8.3.5. границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

8.3.6. границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

8.3.7. границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

8.3.8. границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки.

8.4. Положения настоящей главы не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального и краевого значения в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса РФ.

9. Подготовка документации по планировке территории

9.1. Подготовка документации по планировке сельского поселения, расположенного на территории Кировского муниципального района, осуществляется в соответствии со схемами территориального планирования РФ, Приморского края, Кировского муниципального района, Генеральным планом сельского поселения, расположенного на территории Кировского муниципального района, настоящими Правилами, требованиями технических регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

9.2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления, физических и юридических лиц.

9.3. Основанием для разработки документации по планировке территории является решение о подготовке данной документации, принимаемое администрацией Кировского муниципального района, подлежащее опубликованию в порядке, установленном частью 2 статьи 46 Градостроительного кодекса РФ.

9.4. Документация по планировке территории может разрабатываться на конкурсной основе по решению администрации Кировского муниципального района.

9.5. Состав, содержание, сроки подготовки документации по планировке территории определяются в заказе на подготовку данной документации в соответствии с законодательством РФ.

9.6. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию Кировского муниципального района свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация Кировского муниципального района по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке территории.

9.7. Документация по планировке территории разрабатывается в соответствии с действующим законодательством.

9.8. Администрация Кировского муниципального района осуществляет проверку разработанной документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным пунктом 8.1. настоящих Правил. По результатам проверки администрация Кировского муниципального района принимает решение о направлении документации по планировке территории главе Кировского муниципального района или об отклонении данной документации и о направлении ее на доработку.

9.9. Глава Кировского муниципального района принимает решение о проведении публичных слушаний. Публичные слушания проводятся в порядке, определенном положениями о публичных слушаниях на территории Кировского муниципального района.

9.10. Администрация Кировского муниципального района не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний, направляет главе Кировского муниципального района подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9.11. Глава Кировского муниципального района с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении данной документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения. Документация по планировке территории утверждается главой Кировского муниципального района.

9.12. Утвержденная документация по планировке территории в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 14 статьи 46 Градостроительного кодекса РФ.

9.13. Положения, установленные частями 3–12 настоящей статьи, применяются при подготовке:

9.13.1. проектов планировки как отдельных документов;

9.13.2. проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

9.13.3. проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе.

9.14. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Глава 3. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

10. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Кировского муниципального района

10.1. Публичные слушания проводятся в случаях:

10.1.1. предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

10.1.2. предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

10.1.3. подготовки документации по планировке территории по инициативе администрации Кировского муниципального района, сельского поселения, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории;

10.1.4. подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки;

10.1.5. установления публичных сервитутов.

10.2. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам, указанным в пункте 10.1 настоящих Правил определяется нормативным правовым актом Кировского муниципального района.

Вр.и.о.главы Кировского
муниципального района



В.Н. Давидчук