



ЧЕЛЯБИНСК ГРАЖДАН ПРОЕКТ

Подготовка проекта
(произведения градостроительства):
"Внесение изменений в генеральный план
и правила землепользования и застройки
Мичуринского сельского поселения"

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МИЧУРИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
КАРТАЛИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ

Заказчик: Администрация Карталинского
муниципального района Челябинской области



Директор института

С.П. Курунов

Начальник ОГП

М.А. Кожевников

Главный инженер проекта

А.М. Кожевников

Главный архитектор проекта

Т.Н. Жукова

Челябинск 2022

ШИФР 066-22-11

Проект выполнен в ПК «Головной проектный институт
Челябинскгражданпроект» отделом генерального плана

Ответственные исполнители по разделам:

Специальность, Фамилия, И.О.	Разделы	Подпись
Инженеры Кожевников А.М. Архитектор Жукова Т.Н.	1-2	
Архитектор Жукова Т.Н.	Графическое оформление проекта	

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	1
СОСТАВ ПРОЕКТА	3
ВВЕДЕНИЕ	4
2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
ГЛАВА I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	10
РАЗДЕЛ 1. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления	10
Статья 1. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки.....	10
Статья 2. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки.....	14
РАЗДЕЛ 2. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	15
Статья 3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	16
Статья 4. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования	17
Статья 5. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами.....	18
Статья 6. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	19
Статья 7. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	21
ГЛАВА II. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	23
РАЗДЕЛ 3. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления	23
Статья 8. Общие положения о планировке территории поселения	23
Статья 9. Назначение, виды документации по планировке территории.....	24
Статья 10. Подготовка и утверждение документации по планировке территории, порядок внесения в нее изменений и ее отмены	24
Статья 11. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории	25
Статья 12. Особенности подготовки проектов межевания территорий, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства	27
Статья 13. Особенности подготовки проектов межевания территорий, занятых объектами капитального строительства (за исключением многоквартирных домов)	27
Статья 14. Особенности подготовки проектов межевания территорий для комплексного освоения в целях жилищного строительства.....	27
Статья 15. Соотношение документации по планировке территории с настоящими Правилам, документами территориального планирования	27
Статья 16. Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности... ..	28
ГЛАВА III. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ ИЛИ ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	28
РАЗДЕЛ 4. О проведении общественных обсуждений или публичных слушаний.....	28
Статья 17. Порядок, организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил и внесению в них изменений	28
ГЛАВА IV. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	29

РАЗДЕЛ 5. О внесении изменений в правила землепользования и застройки	29
Статья 18. Порядок внесения изменений в Правила	29
РАЗДЕЛ 6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки	32
ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	33

СОСТАВ ПРОЕКТА

А. Текстовая форма:

Общий заголовок:

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Мичуринского сельского поселения

Том 1. Порядок применения и внесения изменений

Том 2. Градостроительные регламенты

Б. Графические материалы – Карты:

Общий заголовок для всех карт:

Мичуринское сельское поселение

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки

Подзаголовки карт:

1. Карта градостроительного зонирования, М 1:25 000

В. Обязательное приложение к правилам землепользования и застройки. Сведения о границах территориальных зон

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки Мичуринского сельского поселения Карталинского муниципального района Челябинской области (далее - Правила, настоящие Правила) являются документом градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом Собрания депутатов Карталинского муниципального района. Правила подготовлены применительно ко всей территории сельского поселения.

Правила включают в себя:

- 1) порядок применения Правил и внесения в них изменений;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Правила являются результатом градостроительного зонирования территории сельского поселения - разделения его на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительных регламентов.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указаны:

- 1) виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

Градостроительные регламенты Правил обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

Подготовка Правил осуществлялась с учётом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учётом требований технических регламентов, результатов общественных обсуждений и предложений заинтересованных лиц.

При подготовке Правил в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов обеспечена возможность размещения на территории поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

Правила землепользования и застройки Мичуринского сельского поселения (далее – Правила) разработаны в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (далее - ГрК РФ);
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (далее ЗК РФ);
- Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации;
- законами и нормативными правовыми актами Челябинской области;
- нормативными правовыми актами Собрания депутатов Карталинского муниципального района;
- нормативными правовыми актами Собрания депутатов Мичуринского сельского поселения;
- Уставом Карталинского муниципального района;
- Уставом Мичуринского сельского поселения Карталинского муниципального района.

Настоящие Правила разработаны на основе Генерального плана Мичуринского сельского поселения Карталинского муниципального района (далее – Генеральный план) в соответствии с договором подряда №27-ПД/22 от 05.05.2022 года на подготовку проекта (произведения градостроительства): «Внесение изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки Мичуринского сельского поселения» и техническим заданием на « Внесение изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки Мичуринского сельского поселения Карталинского муниципального района», которое является приложением и неотъемлемой частью муниципального контракта.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Цели настоящих Правил:

1. Создание условий для устойчивого развития территории Мичуринского сельского поселения Карталинского муниципального района, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия.
2. Создание условий для планировки территорий Мичуринского сельского поселения.
3. Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.
4. Создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные понятия, используемые в Правилах:

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий (ст.1 ГрК РФ).

Территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (ст.1 ГрК РФ).

Устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений (ст.1 ГрК РФ).

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, защитные зоны объектов культурного наследия, водоохраные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (ст.1 ГрК РФ).

Функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение (ст.1 ГрК РФ).

Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (ст.1 ГрК РФ).

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (ст.1 ГрК РФ).

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (ст.1 ГрК РФ).

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, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также, применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения (ст.1 ГрК РФ).

Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, а также объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. За исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, а также объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определённом ст.39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и обязательного соблюдения требований технических регламентов.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, а также объекты допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Объекты и субъекты земельных отношений:

Земельный участок - объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить её в качестве индивидуально определённой вещи (ст.6 ЗК РФ).

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды (ст.5 ЗК РФ).

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения (ст.5 ЗК РФ).

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования (ст.5 ЗК РФ).

Правообладатели земельных участков - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков (ст.5 ЗК РФ).

Собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков (ст.5 ЗК РФ).

Объекты строительства, реконструкции и др.:

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) (ст.1 ГрК РФ).

Некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений) (ст.1 ГрК РФ).

Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в настоящем Кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства настоящим Кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации (ст.1 ГрК РФ).

Дом блокированной застройки - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок (ст.1 ГрК РФ).

Здание многоквартирное - жилое здание, включающее две и более квартиры, помещения общего пользования и общие инженерные системы (СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные»).

Встроенно-пристроенное помещение -помещение, располагаемое в габаритах жилого здания и в объемах, вынесенных за пределы габаритов жилого здания более чем на 1,5 м (СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные»).

Стационарный торговый объект - торговый объект, представляющий собой здание или часть здания, строение или часть строения, прочно связанные фундаментом такого здания, строения с землей и подключенные (технологически присоединенные) к сетям инженерно-технического обеспечения (ст. 2 ФЗ от 28.12.2009 г. №381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации»).

Нестационарный торговый объект - торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанные прочно с земельным участком вне зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение. Размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов (ст. 2 ФЗ от 28.12.2009 г. №381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации»).

Линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в т.ч. линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (ст.1 ГрК РФ).

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства) (ст.1 ГрК РФ).

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 (ст.1 ГрК РФ).

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 (ст.1 ГрК РФ).

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 (ст.1 ГрК РФ).

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, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом (ст.1 ГрК РФ).

Снос объекта капитального строительства - ликвидация объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей (ст.1 ГрК РФ).

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 (ст.1 ГрК РФ).

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика или которому передали на основании соглашений свои функции застройщика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства,

реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику (ст.1 ГрК РФ).

Красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории (ст.1 ГрК РФ).

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары) (ст.1 ГрК РФ). Земельные участки общего пользования занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации (п. 12 статьи 85 ЗК РФ).

Коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади микрорайона (квартала) (СП 42.13330.2016).

Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади микрорайона (квартала) (СП 42.13330.2016).

Минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные законами Челябинской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления; настоящими Правилами землепользования и застройки для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории поселения; строительными нормами и правилами для определенных видов использования объектов недвижимости.

Процент застройки участка - выраженный в процентах показатель, определяющий какая часть площади земельного участка может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

ГЛАВА I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

1. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.
2. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.
3. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.
4. О проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.
5. О внесении изменений в правила землепользования и застройки.
6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

РАЗДЕЛ 1. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 1. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. Органами местного самоуправления, осуществляющими регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки, являются:

1) органы местного самоуправления муниципального района:

- Собрание депутатов Карталинского муниципального района Челябинской области (далее по тексту – Собрание депутатов муниципального района);

- глава Карталинского муниципального района Челябинской области (далее по тексту - глава муниципального района);

- администрация Карталинского муниципального района Челябинской области, ее структурное подразделение, уполномоченное в сфере градостроительной деятельности – отдел архитектуры и градостроительства Управления строительства, инфраструктуры и жилищно-коммунального хозяйства (далее по тексту - администрация муниципального района, управление строительства муниципального района);

2) органы местного самоуправления сельского поселения:

- Совет депутатов Мичуринского сельского поселения Карталинского муниципального района Челябинской области (далее по тексту – Совет депутатов сельского поселения);

- глава Мичуринского сельского поселения Карталинского муниципального района Челябинской области (далее по тексту - глава сельского поселения);

- администрация Мичуринского сельского поселения Карталинского муниципального района Челябинской области (далее по тексту - администрация сельского поселения).

2. К полномочиям Собрания депутатов муниципального района в сфере градостроительной деятельности, в области землепользования и застройки относится:

1) принятие устава муниципального района и внесение в него изменений и дополнений;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования муниципального района;

3) утверждение стратегии социально-экономического развития Карталинского муниципального района;

4) образование, упразднение постоянных и других комиссий Собрания депутатов;

5) утверждение схем территориального планирования муниципального района;

6) установление порядка определения части территории муниципального района, на которой могут реализовываться инициативные проекты;

7) осуществление иных полномочий, предусмотренных федеральным законодательством и иными нормативными правовыми актами.

3. К полномочиям главы района в сфере градостроительной деятельности, в области землепользования и застройки относится:

1) подписывает и обнародует в порядке, установленном настоящим Уставом, нормативные правовые акты, принятые Собранием депутатов;

2) издает в пределах своих полномочий правовые акты администрации муниципального района;

3) вносит для утверждения Собранием депутатов муниципального района стратегию социально-экономического развития Карталинского муниципального района, организует ее исполнение;

4) вносит на рассмотрение Собрания депутатов проекты правовых актов по вопросам местного значения;

5) утверждает подготовленную на основе схемы территориального планирования муниципального района документацию по планировке территории;

6) осуществляет иные полномочия, установленные законодательством, Уставом Карталинского муниципального района, решениями Собрания депутатов.

4. К полномочиям администрации района в сфере градостроительной деятельности, в области землепользования и застройки относятся:

1) разрабатывает и реализует стратегию социально-экономического развития Карталинского муниципального района, разрабатывает, утверждает и реализует иные документы стратегического планирования по вопросам, отнесенным к полномочиям органов местного самоуправления, а также организует сбор статистических показателей, характеризующих состояние экономики и социальной сферы Карталинского муниципального района, и предоставление указанных данных органам государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, составляет проект бюджета муниципального района, исполняет бюджет муниципального района, составляет отчет об исполнении бюджета муниципального района;

2) учреждает печатное средство массовой информации для опубликования муниципальных правовых актов, обсуждения проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения, доведения до сведения жителей муниципального образования официальной информации о социально-экономическом и культурном развитии муниципального района;

3) ведет информационную систему обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории муниципального района, резервирует и изымает земельные участки в границах муниципального района для муниципальных нужд, направляет уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке;

4) обеспечивает ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории муниципального района, резервирование и изъятие земельных участков в границах муниципального района для муниципальных нужд;

5) организует в соответствии с федеральным законом выполнение комплексных кадастровых работ и утверждает карту-план территории.

6) разрабатывает схему территориального планирования муниципального района и вносит её на утверждение Собрании депутатов муниципального района;

4) ведет информационную систему обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории муниципального района;

5) резервирует и изымает земельные участки в границах муниципального района для муниципальных нужд,

6) направляет уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке;

7) направляет уведомления о соответствии или несоответствии построенных или реконструированных объектах индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности при строительстве или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов на земельных участках, расположенных на соответствующих межселенных территориях,

8) принятие решения о сносе самовольной постройки, расположенной на межселенной

территории, решения о сносе самовольной постройки, расположенной на межселенной территории, или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, решения об изъятии земельного участка, не используемого по целевому назначению или используемого с нарушением законодательства Российской Федерации и расположенного на межселенной территории, осуществление сноса самовольной постройки, расположенной на межселенной территории, или ее приведение в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

9) утверждает схемы размещения рекламных конструкций, выдает разрешения на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории муниципального района, аннулирует такие разрешения, выдает предписания о демонтаже самовольно установленных рекламных конструкций на территории муниципального района, осуществляемые в соответствии с Федеральным законом от 13 марта 2006 года N 38-ФЗ "О рекламе";

10) сохраняет, использование и популяризацию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в собственности муниципального района, охрана объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенных на территории муниципального района;

11) обеспечивает выполнение работ, необходимых для создания искусственных земельных участков для нужд муниципального района, проводит открытый аукцион на право заключить договор о создании искусственного земельного участка в соответствии с федеральным законом;

12) присваивает адреса объектам адресации, изменяет, аннулирует адреса, присваивает наименования элементам улично-дорожной сети (за исключением автомобильных дорог федерального значения, автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения), наименований элементам планировочной структуры в границах межселенной территории муниципального района, изменяет, аннулирует такие наименования, размещает информацию в государственном адресном реестре;

13) определяет порядок формирования и деятельности комиссии по рассмотрению вопросов в области градостроительной деятельности на территории Карталинского муниципального района;

14) организует в соответствии с федеральным законом выполнение комплексных кадастровых работ и утверждает карту-план территории.

Осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, Челябинской области, Уставом муниципального района, решениями Собрания депутатов муниципального района.

5. К полномочиям Совета депутатов сельского поселения в сфере градостроительной деятельности, в области землепользования и застройки относится:

1) принятие Устава Мичуринского сельского поселения и внесение в него изменений и дополнений;

2) принятие планов и программ Мичуринского сельского поселения, утверждение отчетов об их исполнении;

3) определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности;

4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования Мичуринского сельского поселения;

5) утверждение генерального плана поселения, правил землепользования и застройки и внесение в них изменений;

6) утверждение подготовленной на основе генерального плана поселения документации по планировке территории и внесение в них изменений;

7) решение иных вопросов, отнесенных федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами Челябинской области, настоящим Уставом к полномочиям Совета депутатов поселения.

6. К полномочиям главы сельского поселения в сфере градостроительной деятельности, в области землепользования и застройки относится:

- 1) от имени администрации поселения приобретает и осуществляет имущественные и иные права и обязанности, выступает в суде без доверенности;
- 2) обеспечивает на территории поселения исполнение федеральных законов и иных нормативных актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов Челябинской области, правовых актов органов местного самоуправления;
- 3) вносит для принятия Советом депутатов проекты программ, планов экономического и социального развития поселения, организует их исполнение;
- 4) ежегодно представляет Совету депутатов отчет о деятельности администрации поселения;
- 5) разрабатывает структуру администрации поселения и вносит ее на утверждение Совета депутатов;
- 6) вносит на рассмотрение Совета депутатов проекты нормативных правовых актов по вопросам местного значения, принятие которых входит в компетенцию Совета депутатов;
- 7) организует прием граждан, рассмотрение предложений, заявлений и жалоб граждан;
- 8) рассматривает предложения органов территориального общественного самоуправления.

7. К полномочиям структурного подразделения администрации поселения в сфере градостроительной деятельности, в области землепользования и застройки относится:

- 1) разработка проектов планов и программ комплексного социально – экономического развития поселения, внесение их на утверждение Совета депутатов;
- 2) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, утверждает местные нормативы градостроительного проектирования поселения, осуществляет резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд, осуществляет земельный контроль за использованием земель поселения;
- 4) осуществление иных полномочий в соответствии с федеральным, законодательством Российской Федерации, Челябинской области, настоящим Уставом, решениями Совета депутатов поселения.

Статья 2. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при администрации Карталинского муниципального района по рассмотрению вопросов коллегиальным совещательным органом, уполномоченным рассматривать вопросы, возникающие в процессе подготовки, согласования и утверждения документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территорий и схем размещения рекламных конструкций и другие вопросы, относящиеся к области градостроительной деятельности

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Уставом муниципального района, настоящими Правилами и Положением о комиссии по рассмотрению вопросов в области градостроительной деятельности на территории Карталинского муниципального района, утвержденным постановлением администрации Карталинского муниципального района от 25.06.2021 г. №637.

3. Комиссия:

- 1) обеспечивает сбор, обобщение предложений по разработке градостроительной документации, полученных от заинтересованных лиц, для последующего направления разработчикам с целью учета общественного мнения и интересов населения.

2) вносит предложения по территориальному зонированию и требуемым к разработке градостроительным регламентам для данных зон, набору электронных слоев, их семантической составляющей и информативной наполненности.

3) рассматривает подготовленные разработчиком варианты градостроительной документации, участвует в организации мероприятий по их общественному обсуждению, осуществляет контроль учета мнения населения в составе проекта правил.

4) в пределах своих полномочий Комиссия готовит задание на разработку проектов градостроительной документации для утверждения их главой Карталинского муниципального района, принимает и рассматривает предложения от субъектов градостроительных отношений по разработке проектов градостроительной документации или внесению в них изменений, предложения и замечания после проведения публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в проекты градостроительной документации по результатам публичных слушаний и представляет указанные проекты главе Карталинского муниципального района.

5) направляет проекты градостроительной документации в отдел архитектуры и градостроительства Управления строительства, инфраструктуры и жилищно-коммунального хозяйства Карталинского муниципального района для проверки.

6) Комиссия проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

7) публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- по проектам правил землепользования и застройки;
- по проектам, предусматривающим внесение изменений в Правила;
- по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

8) материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся Комиссией.

9) по результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его главе Карталинского муниципального района. Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола публичных слушаний.

10) глава Карталинского муниципального района с учетом рекомендаций комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний принимает одно из следующих решений:

- об утверждении документации;
- о доработке документации с учетом рекомендаций Комиссии;
- об отклонении документации.

11) Комиссия подготавливает главе Карталинского муниципального района заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации муниципального образования, касающихся вопросов землепользования и застройки.

12) Комиссия организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением Правил.

РАЗДЕЛ 2. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, расположенного в границах сельского поселения, разрешённым считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительному регламенту территориальной зоны;
- 2) ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Градостроительный регламент в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования.

3. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в градостроительных регламентах настоящих Правил, установлены в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков» (далее по тексту - Классификатор).

4. Каждый вид разрешённого использования имеет следующую структуру:

- 1) код (числовое обозначение) вида разрешённого использования;
- 2) наименование вида разрешённого использования (текстовое).

Текстовое наименование вида разрешённого использования и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

5. Применительно к каждой территориальной зоне Правил, установлены только те виды разрешённого использования из Классификатора, которые допустимы в данной территориальной зоне.

6. 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), информационных и геодезических знаков, если законодательством Российской Федерации не установлено иное.

7. Вспомогательные виды разрешённого использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

При отсутствии на земельном участке основного или условно разрешённого вида использования вспомогательный вид разрешённого использования самостоятельным не является и считается не разрешённым, если иное специально не оговаривается настоящими Правилами.

8. Для каждой территориальной зоны устанавливаются несколько видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

9. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, с учётом соблюдения требований технических регламентов, санитарных правил, норм и нормативов, публичных сервитутов, предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции, ограничений использования земельных участков

и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий и другими требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Применение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства осуществляется:

1) если параметры вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства определены в соответствии с проектом планировки территории и указаны в градостроительном плане земельного участка;

2) если применение вспомогательного вида разрешённого использования объекта капитального строительства планируется исключительно в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания расположенных на этом земельном участке объектов капитального строительства основных и (или) условно разрешённых видов использования.

11. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном ст.6 настоящих Правил.

12. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном ст.7 настоящих Правил.

13. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

14. Объекты, не являющиеся объектами капитального строительства (далее - некапитальные объекты) могут быть основными разрешёнными видами использования земельных участков для любой территориальной зоны при условии соответствия их размещения требованиям нормативных документов, технических регламентов и решений органов местного самоуправления, регулирующих порядок размещения таких объектов, за исключением случаев, предусмотренных п. 15 настоящей статьи.

15. Нестационарные торговые объекты могут быть основными разрешёнными видами использования земельных участков для любой территориальной зоны при условии, что их размещение осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 28.12.2009 №381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» и решениями органов местного самоуправления, регулирующих порядок размещения таких объектов.

Статья 4. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. На карте градостроительного зонирования территории Мичуринского сельского поселения выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовое обозначение территориальных зон	Наименование территориальных зон
(Ж)	ЖИЛАЯ ЗОНА
(Ж1)	ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
(Ж2)	ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
О	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА
(О1)	МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА
(П)	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА
(П1)	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА

(П2)	КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА
(И)	ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
(Т)	ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
(Сх)	ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
(Сх1)	ЗОНА, ЗАНЯТАЯ ОБЪЕКТАМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
(Р)	ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
(Р1)	ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
(Сп)	ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
(Сп1)	ЗОНА КЛАДБИЩ

На карте градостроительного зонирования также обозначены территории водных объектов, лесного фонда и зоны с особыми условиями использования территорий.

2. Порядок установления территориальных зон регламентируется статьей 34 ГрК РФ.

Статья 5. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются 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, определенных Генеральным планом;

4) видов территориальных зон;

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

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. 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 вновь выявленными объектами культурного наследия, и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

5. Применительно к 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 (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.

6.1. 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 городских лесов в соответствии с лесным законодательством.

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 органами исполнительной власти Челябинской области или уполномоченными органами местного самоуправления Карталинского муниципального района в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, определяется лесохозяйственным регламентом, в соответствии с лесным законодательством.

8. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного 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.

9. Реконструкция указанных в пункте 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. 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.

10. В случае если использование указанных в пункте 8 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.

Статья 6. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – условно разрешенный вид использования) осуществляется в соответствии с административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства», утвержденным постановлением администрации Карталинского муниципального района от 03.08.2018 г. № 799 (далее – административный регламент).

2. Муниципальная услуга предоставляется администрацией Карталинского муниципального района, исполнителем муниципальной услуги является отдел архитектуры и градостроительства Управления строительства, инфраструктуры и жилищно – коммунального хозяйства Карталинского муниципального района.

3. Органы и организации, участвующие в предоставлении муниципальной услуги, обращение в которые необходимо для предоставления муниципальной услуги:

1) Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области (далее именуется – Управление Росреестра по Челябинской области);

2) администрации поселений Карталинского муниципального района;

3) муниципальное бюджетное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» Карталинского муниципального района (далее именуется – МБУ «МФЦ»);

4) Управление по имущественной и земельной политике Карталинского муниципального района:

3. Решение по вопросу предоставления разрешения на осуществление условно разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства от имени администрации Карталинского муниципального района принимает глава Карталинского муниципального района.

4. Организацию, проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на осуществление условно разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства, подготовку рекомендаций главе администрации Карталинского муниципального района на основании заключения по результатам публичных слушаний осуществляет комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки территорий сельских поселений, входящих в состав Карталинского муниципального района (далее именуется – Комиссия).

5. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляются в порядке, установленном решением Собрания депутатов Карталинского муниципального района от 28.05.2020 года № 814 «О Положении об организации и проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Карталинского муниципального района» с учетом требований статьи 39 Градостроительного кодекса, а также в соответствии с Главой III настоящего Порядка.

6. Регистрацию заявлений о предоставлении муниципальной услуги осуществляет секретарь Комиссии. Заявление о предоставлении муниципальной услуги также может быть подано заявителем через МФЦ.

7. Исчерпывающий перечень документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, подлежащих предоставлению заявителем приведен в пункте 43 административного регламента.

8. Сроки рассмотрения заявления, сроки и порядок предоставления муниципальной услуги о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования регламентируются пунктами 36-42, 54-59 и 64-112 административного регламента.

9. Конечным результатом предоставления муниципальной услуги заявителю является одно из следующих действий:

1) направление непосредственно заявителю либо в МФЦ – для последующей выдачи заявителю (в случае подачи заявления о предоставлении муниципальной услуги через МФЦ и указания в нем волеизъявления получить результат предоставления муниципальной услуги через МФЦ) уведомления об отказе в приеме документов;

2) выдача (направление) непосредственно заявителю либо направление в МФЦ для последующей выдачи заявителю (в случае подачи заявления о предоставлении муниципальной услуги через МФЦ и указания в нем волеизъявления получить результат предоставления муниципальной услуги через МФЦ) заверенной копии постановления администрации Карталинского муниципального района о предоставлении разрешения на осуществление условно разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства;

3) выдача (направление) непосредственно заявителю либо направление в МФЦ для последующей выдачи заявителю (в случае подачи заявления о предоставлении муниципальной услуги через МФЦ и указания в нем волеизъявления получить результат предоставления муниципальной услуги через МФЦ) заверенной копии постановления администрации Карталинского муниципального района об отказе в предоставлении разрешения на осуществление условно разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства.1) Постановление администрации района о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

10. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 7. 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 разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях 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.

3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

4. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

5. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – отклонение от предельных параметров) осуществляется в соответствии с административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства», утвержденным постановлением администрации Карталинского муниципального района от 09.07.2021 г. № 703 (далее – административный регламент).

6. Муниципальная услуга предоставляется администрацией Карталинского

муниципального района.

7. Непосредственным исполнителем муниципальной услуги является Отдел архитектуры и градостроительства Управления строительства, инфраструктуры и жилищно – коммунального хозяйства Карталинского муниципального района (далее именуется – ОАиГ).

8. Муниципальная услуга предоставляется заявителю в одной из следующих форм по выбору:

1) путем обращения с заявлением в адрес Комиссии о предоставлении муниципальной услуги в письменной форме (далее именуется – запрос) в ОАиГ, в МФЦ;

2) в электронной форме с использованием федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных муниципальных услуг (функций)» (далее именуется – Единый портал).

9. Исчерпывающий перечень документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров, подлежащих предоставлению заявителем приведен в пункте 24 административного регламента.

10. Результатом предоставления муниципальной услуги является:

1) решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства;

2) решение об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

11. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства подлежит рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случая, указанного в части 1.1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

12. Организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляется в порядке, установленном решением Собрании депутатов Карталинского муниципального района от 28.05.2020 года № 814 «О Положении об организации и проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Карталинского муниципального района», и в силу статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации требует непосредственного участия инициатора публичных слушаний (заявителя).

13. Организатором общественных обсуждений или публичных слушаний является Комиссия.

14. На основании заключения о результатах публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта 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 Карталинского муниципального района.

15. Срок предоставления муниципальной услуги исчисляется со дня регистрации заявления и не должен превышать двух месяцев.

16. Муниципальная услуга считается оказанной со дня направления (вручения) заявителю постановления администрации Карталинского муниципального района о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

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

предоставлении такого разрешения.

ГЛАВА II. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 3. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 8. Общие положения о планировке территории поселения

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. 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 (Постановление Правительства РФ от 12.11.2020 г. №1816 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории»);

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

7) планируется осуществление комплексного развития территории;

8) планируется строительство объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства (Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»).

Статья 9. Назначение, виды документации по планировке территории

1. Планировка территории Мичуринского сельского поселения осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

1) проекта планировки территории;

2) проекта межевания территории. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

2. 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.

3. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

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

4. Применительно к 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 пунктом 3 настоящей статьи.

5. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 4 настоящей статьи.

Статья 10. Подготовка и утверждение документации по планировке территории, порядок внесения в нее изменений и ее отмены

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Генерального плана, Правил (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой района, за исключением следующих случаев, когда решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

- 1) лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории;
- 2) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции (за исключением случая, указанного в части 12_12 статьи 45 ГрК РФ);
- 3) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением случая, указанного в части 12_12 статьи 45 ГрК РФ);
- 4) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

3. Постановление администрации района о подготовке документации по планировке территории поселения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия постановления и размещается на официальном сайте администрации района в сети "Интернет".

4. В течение месяца со дня опубликования постановления администрации района о подготовке документации по планировке территории заинтересованные физические или юридические лица вправе представить в уполномоченный орган свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

5. Уполномоченный орган в течение двух недель со дня окончания срока направления предложений заинтересованными лицами обобщает поступившие предложения, подготавливает и утверждает градостроительное задание на подготовку документации по планировке территории, содержащее требования к ее составу и содержанию, иные необходимые требования.

6. От имени администрации района заказчиком на подготовку документации по планировке территории выступает специально уполномоченный орган.

7. Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории поселения осуществляется на конкурсной основе специально уполномоченным органом администрации района во взаимодействии со структурным подразделением администрации района в сфере градостроительной деятельности в порядке, установленном федеральным законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления района.

8. Исполнителем документации по планировке территории может быть любое юридическое или физическое лицо, соответствующее требованиям, предъявляемым законодательством к лицам, разрабатывающим градостроительную документацию, а также требованиям к участникам конкурса на право подготовки документации по планировке территории.

9. С победителем конкурса специально уполномоченным органом администрации района заключается договор на подготовку документации по планировке территории в порядке, установленном федеральным законодательством о размещении заказов на поставки товаров.

10. Уполномоченный орган оказывает содействие исполнителю документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходимой информации, контролирует процесс подготовки документации, рассматривает и согласовывает промежуточные этапы работ.

Статья 11. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории

1. Уполномоченный орган осуществляет приемку выполненных работ по договору на разработку документации по планировке территории и в течение тридцати дней со дня приемки в порядке:

1) осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие требованиям генерального плана Мичуринского сельского поселения, настоящим Правилам, требованиям технических регламентов, 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;

2) организует согласование документации с муниципальными и иными организациями, осуществляющими содержание и эксплуатацию сетей электро-, газо-, тепло- и водоснабжения, органами государственного противопожарного надзора, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны окружающей природной среды, охраны и использования объектов историко-культурного наследия, иными государственными и муниципальными органами.

2. По результатам проверки и согласования уполномоченный орган в течение семи дней принимает соответствующее решение о направлении подготовленной документации по планировке территории главе района или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

3. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном решением Собрания депутатов Карталинского муниципального района от 28.05.2020 года № 814 «О Положении об организации и проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Карталинского муниципального района».

4. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации района в сети "Интернет".

5. Уполномоченный орган не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет главе района подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории.

6. Глава района по представлению уполномоченного органа с учетом протокола публичных слушаний по проекту документации по планировке территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в на доработку с учетом указанных протокола и заключения, в течение четырнадцати дней со дня поступления указанной документации.

7. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и 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, размещается на официальном сайте администрации района в сети "Интернет" и направляется главе Карталинского муниципального района.

8. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

9. На основании утвержденной документации по планировке территории Собрание депутатов Карталинского муниципального района вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 12. Особенности подготовки проектов межевания территорий, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства

1. Установление границ незастроенных земельных участков для строительства осуществляется на основании проектов планировки территории в соответствии с настоящими Правилами, техническими регламентами, градостроительными нормативами и правилами.

2. Требования об обеспеченности строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельными участками в соответствии с техническими регламентами и градостроительными нормативами и правилами соблюдаются за счет предоставления дополнительных земельных участков в порядке, установленном земельным законодательством.

Статья 13. Особенности подготовки проектов межевания территорий, занятых объектами капитального строительства (за исключением многоквартирных домов)

1. Размеры земельных участков, предоставляемых для эксплуатации объектов капитального строительства, определяются исходя из функционального назначения этого объекта в соответствии с настоящими Правилами, техническими регламентами и градостроительными нормативами, и правилами.

2. Границы ранее сформированных земельных участков, определенных с нарушением требований законодательства об обеспеченности объектов капитального строительства земельными участками в соответствии с техническими регламентами и градостроительными нормативами и правилами, подлежат пересмотру.

3. Границы сформированных земельных участков, ранее предоставленных в частную собственность, полностью либо в долевом выражении подлежат пересмотру по согласованию с собственниками земельных участков.

Статья 14. Особенности подготовки проектов межевания территорий для комплексного освоения в целях жилищного строительства

1. Границы земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства определяются по границам планировочной единицы.

2. При комплексном освоении в целях жилищного строительства в частично застроенной территории документация по планировке территории разрабатывается на всю планировочную единицу с учетом застроенной части.

Статья 15. Соотношение документации по планировке территории с настоящими Правилами, документами территориального планирования

1. Разработка документации по планировке территории (проектов планировки и проектов межевания территорий, градостроительных планов земельных участков) осуществляется на основании и в соответствии с настоящими Правилами и документами территориального планирования.

2. В связи с принятием настоящих Правил главой Карталинского муниципального района может быть принято решение о корректировке ранее утвержденной документации по

планировке территории либо разработке новых документов территориального планирования, документации по планировке территории в целях их приведения в соответствие с настоящими Правилами. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой Карталинского муниципального района, Собрание депутатов Карталинского муниципального района вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, изменения границ и наименования территориальных зон.

3. В случае отсутствия документации по планировке территории формирование земельных участков и размещение объектов капитального строительства осуществляется при наличии положительного обоснования.

4. В случае осуществления проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, в отношении которого проект планировки и (или) проект межевания разработаны до введения в действие настоящих Правил, градостроительный план земельного участка подготавливается в качестве отдельного документа.

Статья 16. Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

1. Копии утвержденной документации по планировке территории поселения в течение семи дней со дня утверждения направляются в структурное подразделение администрации района в сфере градостроительной деятельности, осуществляющее ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

2. Структурное подразделение администрации района в сфере градостроительной деятельности, осуществляющее ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, в течение четырнадцати дней со дня получения соответствующих копий размещает их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Карталинского муниципального района.

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

РАЗДЕЛ 4. О проведении общественных обсуждений или публичных слушаний

Статья 17. Порядок, организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил и внесению в них изменений

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в порядке и сроки, определенные в соответствии со статьей 5_1 ГрК РФ и Положением «Об организации и проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Карталинского муниципального района», утвержденным решением Собрания депутатов Карталинского муниципального района от 28.05.2020 года № 814.

ГЛАВА IV. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

РАЗДЕЛ 5. О внесении изменений в правила землепользования и застройки

Статья 18. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 ГрК РФ, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Основаниями для внесения изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану Мичуринского сельского поселения, схеме территориального планирования Карталинского муниципального района, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план или в схему территориального планирования Карталинского муниципального района;

2) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, межселенной территории;

3) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

4) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

5) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

6) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

7) принятие решения о комплексном развитии территории;

8) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах Мичуринского сельского поселения.

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 субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

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

4) органами местного самоуправления сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях сельского поселения;

4_1) органами местного самоуправления сельского поселения в случае обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах Мичуринского сельского поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки 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;

6) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории (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, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории (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.

3_1. В случае, если Правилами не обеспечена возможность размещения на территориях сельского поселения 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 орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе поселения требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3_2. Глава поселения обеспечивает внесение изменений в Правила в течение тридцати дней со дня получения вышеуказанного требования.

3_3. В целях внесения изменений в Правила в случаях, предусмотренных пунктами 3-6 части 2 настоящей статьи и часть 3_1 настоящей статьи, 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 общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила и подготовка, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, заключения Комиссии не требуются.

3_4. В случае внесения изменений в Правила в целях реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе в соответствии с частью 5_2 статьи 30 ГрК РФ

такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

3_5. Внесение изменений в Правила в связи с обнаружением мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований, осуществляется в течение шести месяцев с даты обнаружения таких мест, при этом проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

4. Комиссия в течение двадцати пяти 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 поселения.

4_1. Проект о внесении изменений в Правила, предусматривающих приведение данных Правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению Комиссией не подлежит.

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

5_1. В случае, если утверждение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется представительным органом местного самоуправления, проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, направленный в представительный орган местного самоуправления, подлежит рассмотрению на заседании указанного органа не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

6. Глава сельского поселения после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в пункте 2 части 1 настоящей статьи, обязан принять решение о внесении изменений в Правила. Предписание может быть обжаловано Главой поселения в суд.

7. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55_32 ГрК РФ, не допускается внесение в Правила изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

8. В случаях, предусмотренных пунктами 3-5 части 2 настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет Главе поселения требование об отображении в Правилах границ зон с особыми условиями

использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

9. В случае поступления требования, предусмотренного частью 8 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 настоящей статьи, оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава поселения обязан обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в Правила в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным частью 8 настоящей статьи, не требуется.

10. Срок уточнения Правил в соответствии с частью 9 настоящей статьи в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного частью 8 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления, предусмотренных пунктами 3 -5 части 2 настоящей статьи, оснований для внесения изменений в Правила.

РАЗДЕЛ 6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Иные вопросы землепользования и застройки на территории Мичуринского сельского поселения регулируются законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Челябинской области и органов местного самоуправления Карталинского муниципального района.

ДОКУМЕНТАЦИЯ

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**Внесение изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки Мичуринского сельского поселения Карталинского муниципального района****Заказчик:** Администрация Карталинского муниципального района**Основание:** Постановление администрации Карталинского муниципального района от _____ г. № _____**Объект работы:** Мичуринское сельское поселение Карталинского муниципального района**Предмет работы:** Создание планируемых к размещению объектов местного значения поселения, установление границ населенных пунктов, входящих в состав поселения и установление границ, и описание функциональных зон.

В материалах по обоснованию учесть следующие проектируемые линейные объекты:

- 1) «Подводящий газопровод к АО «Михеевский ГОК»
- 2) «Перенос ВЛ 220 кВ Карталы 220 - Обогажительная»

Дальнейшее согласование с собственниками земельных участков, а также перевод из одной категории земель в другую, на которых расположены вышеупомянутые линейные объекты находится за рамками подготовки генерального плана Мичуринского сельского поселения.

В материалах по обоснованию генерального плана учесть возможные планируемые (в том числе реконструкция) к размещению объекты федерального и регионального значения (перенос части магистрального газопровода, перенос части существующей автодороги регионального значения «Черноречье-Чесма-Варна-Карталы-Бреды» (автомобильная дорога «Обход карьера «Западный»), которые утверждаются в составе вышестоящих документах территориального планирования (схема территориального планирования РФ, схема территориального планирования Челябинской области) и не являются предметом при подготовке генерального плана Мичуринского сельского поселения.

Контур предполагаемого отвода карьера «Западный», карьера «Новониколаевский» с установлением в нем соответствующих функциональной и территориальной зоны (с учетом дальнейшего установления в границе этой функциональной и территориальной зоны санитарно-защитной зоны и прочих ограничений). Дальнейшее согласование с собственниками земельных участков, а также перевод из одной категории земель в другую попавших в контур предполагаемого отвода карьера «Западный» находится за рамками подготовки генерального плана Мичуринского сельского поселения.

Цель работы: Обеспечение устойчивого развития поселения, направленное на создание условий для повышения качества жизни населения. Разработка предложений по реализации плана мероприятий, касающихся градостроительного развития территорий Мичуринского сельского поселения.**Состав и содержание работ:****I этап.** Внесение изменений в генеральный план Мичуринского сельского поселения**II этап.** Внесение изменений в правила землепользования и застройки Мичуринского сельского поселения***I этап. Внесение изменений в генеральный план
Мичуринского сельского поселения*****Основные требования к составу, содержанию, форме предоставляемых материалов**

Генеральный план содержит:

- 1) положение о территориальном планировании;
- 2) карту планируемого размещения объектов местного значения;
- 3) карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения;
- 4) карту функциональных зон поселения.

Положение о территориальном планировании, содержащееся в генеральном плане, включает в себя:

1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;

2) параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

На карте планируемого размещения объектов местного значения поселения отображаются:

- 1) планируемые для размещения объекты местного значения поселения, относящиеся к следующим областям:
 - а) электро-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение;
 - б) автомобильные дороги местного значения;
 - в) иные области в связи с решением вопросов местного значения поселения;

На карте границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения отображаются:

Границы населенных пунктов (в том числе границы образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения.

На карте функциональных зон поселения отображаются:

Границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов) и местоположения линейных объектов федерального значения, линейных объектов регионального значения, линейных объектов местного значения.

Обязательным приложением к генеральному плану являются сведения о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения, которые должны содержать графическое описание местоположения границ населенных пунктов, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Материалы по обоснованию генерального плана поселения в текстовой форме должны содержать:

1) сведения об утвержденных документах стратегического планирования, о национальных проектах, об инвестиционных программах субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса, о решениях органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов местного значения;

2) обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения поселения, на основе анализа использования территорий поселения, возможных направлений развития этих территорий и прогнозируемых ограничений их использования, определяемых в том числе на основании сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, в том числе материалов и результатов инженерных изысканий, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

3) оценку возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения поселения на комплексное развитие этих территорий;

4) утвержденные документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территориях поселения объектов федерального значения, объектов регионального значения, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанных документов территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения

данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования;

5) утвержденные документом территориального планирования муниципального района сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территории поселения, входящего в состав муниципального района, объектов местного значения муниципального района, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанного документа территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования;

6) перечень и характеристику основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

7) перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, или исключаются из их границ, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования;

8) сведения об утвержденных предметах охраны и границах территорий исторических поселений федерального значения и исторических поселений регионального значения.

Материалы по обоснованию генерального плана в виде карт должны отображать:

- 1) границы поселения;
- 2) границы существующих населенных пунктов, входящих в состав поселения;
- 3) местоположение существующих и строящихся объектов местного значения поселения;
- 4) особые экономические зоны;
- 5) особо охраняемые природные территории федерального, регионального, местного значения;
- 6) территории объектов культурного наследия;
- 6_1) территории исторических поселений федерального значения, территории исторических поселений регионального значения, границы которых утверждены в порядке, предусмотренном статьей 59 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- 7) зоны с особыми условиями использования территорий;
- 8) территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- 8_1) границы лесничеств;
- 9) иные объекты, иные территории и (или) зоны, которые оказали влияние на установление функциональных зон и (или) планируемое размещение объектов местного значения поселения или объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района.

Масштаб выполнения графических материалов М 1:15000 –М 1:25000

II этап. Внесение изменений в правила землепользования и застройки Мичуринского сельского поселения

Основные требования к составу, содержанию, форме предоставляемых материалов

1. Карта градостроительного зонирования, на которой:

- 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 соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

- в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, 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 землепользования и застройки.

- в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

Обязательным приложением к правилам землепользования и застройки являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

2. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки, который включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

3. Градостроительные регламенты.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

Требования к Форме предоставления:

Работа предоставляется в текстовой форме и в виде карт (на электронных носителях в электронном виде – в 2 экз. и после процедуры утверждения на электронных носителях в электронном виде – в 2 экз.).

Формат документации должен соответствовать требованиям, предъявляемым ФГИС ТП для данной документации, действующим на момент выполнения работ.

Исходные данные (информация) (сбор исходных данных осуществляется исполнителем):

- сведения по современному использованию территории;
- данные по отводу земель для всех видов строительства за последние 3 года;
- сведения, документация о проектируемых линейных объектах (предоставляется Инвестором):
 - 1) «Подводящий газопровод к АО «Михеевский ГОК»
 - 2) «Перенос ВЛ 220 кВ Карталы 220 - Обогащительная»
 - 3) автомобильная дорога «Обход карьера «Западный»
- сведения, документация о контуре предполагаемого отвода карьера «Западный», карьера «Новониколаевский» (предоставляется Инвестором);
- данные по социальной и инженерно-транспортной инфраструктуре;
- данные о строящихся объектах соцкультбыта, производственно-коммунального назначения;
- данные современного санитарно-гигиенического состояния окружающей среды;
- данные о промышленных предприятиях, в том числе строительной базе, объектах коммунально-складского хозяйства, дорожной сети (внешнего и внутреннего транспорта);
- данные о демографической ситуации и занятости населения;
- материалы социально-экономических программ развития Мичуринского сельского поселения и Карталинского муниципального района;
- сведения о территориях с особым режимом использования и техногенными процессами;
- топографическая съемка территории.

Проведение публичных слушаний:

Публичные слушания провести в соответствии со статьями 5.1, 28, 30, 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.

Подготовку демонстрационных материалов по вышеуказанной работе для проведения публичных слушаний осуществляет проектная организация.

Порядок согласования и утверждения:

Согласование и утверждение осуществляется в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации (согласование выполняет Заказчик). В случае наличия замечаний, поступающих в процессе согласования, проектная организация обеспечивает их безвозмездное устранение.

ПОДПИСИ СТОРОН

Подрядчик:

Председатель (директор) кооператива
ПК ГПИ «Челябинскгражданпроект»

М.П.



С.П. Курунов С

Заказчик:

Главы Администрации Карталинского
муниципального района



А.Г. Вдовин

Инвестор:

Генеральный директор
АО «Михеевский ГОК»



А.В. Сизиков