



ЧЕЛЯБИНСКГРАЖДАНПРОЕКТ

Выполнение работ по внесению изменений в
Правила землепользования и застройки
Полтавского сельского поселения
Карталинского муниципального района
Челябинской области

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ПОЛТАВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ

Заказчик: Управление строительства,
инфраструктуры и ЖКХ Карталинского
муниципального района



Председатель кооператива	С.П. Курунов
Начальник ОГП	А.М. Кожевников
Главный инженер проекта	А.Е. Попов
Главный архитектор проекта	Т.Н. Жукова

Челябинск 2023



ЧЕЛЯБИНСКГРАЖДАНПРОЕКТ

ПК «ГОЛОВНОЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ЧЕЛЯБИНСКГРАЖДАНПРОЕКТ»

ШИФР: 136-23-11

ЭКЗ. 1

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ
ПОЛТАВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
КАРТАЛИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ

**Заказчик: Управление строительства, инфраструктуры и ЖКХ Карталинского
муниципального района.**

Председатель (директор) института

С.П. Курунов

Начальник ОГП

А.М. Кожевников

Главный инженер проекта

А.Е. Попов

Главный архитектор проекта

Т.Н. Жукова

г. Челябинск 2023 г.

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

Ответственные исполнители по разделам:

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

СОДЕРЖАНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА	1
1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	2
2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	2
ГЛАВА I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	6
Статья 1. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки поселения	6
Статья 2. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки	7
Статья 3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	8
Статья 4. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами	9
Статья 5. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	10
Статья 6. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	11
ГЛАВА II. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	11
Статья 7. Общие положения подготовки документации по планировке территории сельского поселения	11
Статья 8. Назначение, виды документации по планировке территории	12
Статья 9. Подготовка и утверждение документации по планировке территории, порядок внесения в нее изменений и ее отмены	12
ГЛАВА III. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ ИЛИ ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	13
Статья 10. Порядок, организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил и внесению в них изменений	13
ГЛАВА IV. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	13
Статья 11. Порядок внесения изменений в Правила	14
Статья 12. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки	14

СОСТАВ ПРОЕКТА:

Правила землепользования и застройки Полтавского сельского поселения Карталинского муниципального района Челябинской области состоят из трех частей:

Часть I. Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки поселения.

Часть II. Градостроительные регламенты.

Часть III. Карта градостроительного зонирования.

Обязательным приложением к правилам землепользования и застройки являются сведения о границах территориальных зон.

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Правила землепользования и застройки Полтавского сельского поселения Карталинского муниципального района Челябинской области (далее – Правила) разработаны на основе Генерального плана Полтавского сельского поселения 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»;
- Законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации;
- Законами и нормативными правовыми актами Челябинской области;
- Нормативными правовыми актами Собрания депутатов Карталинского муниципального района, администрации Карталинского муниципального района, Совета депутатов Полтавского сельского поселения;
- Уставом муниципального образования «Карталинский муниципальный район»;
- Уставом муниципального образования «Полтавское сельское поселение».

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Цели настоящих Правил:

1. Создание условий для устойчивого развития территории сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия.
2. Создание условий для планировки территорий 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 (в соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса РФ):

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.

Территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

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.

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, водоохранные 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.

Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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.

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).

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

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).

Красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

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).

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

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.

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.

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.

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;

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 (в соответствии со статьей 2 Федерального закона 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 (статьи 2 и 10 Федерального закона «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» от 28.12.2009 г. № 381-ФЗ).

Земельные участки общего пользования (территории общего пользования) – земельные участки 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 (в соответствии с пунктом 12 статьи 85 ЗК РФ).

Глава I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

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.

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

1. Исполнение полномочий органов местного самоуправления в области землепользования и застройки поселения осуществляется органами местного самоуправления Карталинского муниципального района: Собранием депутатов Карталинского муниципального района (далее – Собрание депутатов) – представительный орган муниципального района, главой Карталинского муниципального района (далее – глава муниципального района) – высшее должностное лицо муниципального района, администрацией Карталинского муниципального района (далее – администрация) – исполнительно-распорядительный орган муниципального района.

2. К полномочиям Собрания депутатов в области землепользования и застройки относятся:

- 1) утверждение генерального плана и правил землепользования и застройки и вносимых в них изменений;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3. К полномочиям главы муниципального района в области землепользования и застройки относятся:

- 1) утверждение, подготовленной на основе генерального плана, документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 2) создание комиссии по землепользованию и застройке, утверждение состава данной комиссии и положения о ней;
- 3) иные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. К полномочиям администрации района в области землепользования и застройки относятся:

- 1) подготовка документации по планировке территории;
- 2) формирование, утверждение границ земельных участков в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

3) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории сельского поселения, или принятие решений об отказе в выдаче таких разрешений;

4) иные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации;

5) полномочия администрации района в области землепользования и застройки осуществляются ее структурными подразделениями, наделенными соответствующей компетенцией по решению вопросов градостроительной деятельности, управления муниципальной собственностью, земельными ресурсами. Положения о таких структурных подразделениях утверждаются постановлениями администрации района.

Статья 2. Комиссия по землепользованию и застройке Карталинского муниципального района

1. Комиссия по землепользованию и застройке Карталинского муниципального района (далее – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом, созданным для обеспечения и регулирования градостроительной деятельности в Карталинском муниципальном районе.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Уставом Карталинского муниципального района, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами Карталинского муниципального района.

3. Комиссия:

1) обеспечивает подготовку проекта Правил и проектов внесения изменений в Правила с целью наиболее эффективного использования территории поселения, и в целях приведения Правил в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации;

2) организует общественные обсуждения или публичные слушания по проекту Правил;

3) готовит заключение по поступившим предложениям о внесении изменений в Правила;

4) ведет прием предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил;

5) ведет прием предложений заинтересованных лиц по внесению изменений в Правила по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний;

6) ведет делопроизводство по процедуре предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования;

7) ведет делопроизводство по процедуре получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

8) взаимодействует с организациями всех уровней, юридическими и физическими лицами по вопросам, относящимся к компетенции Комиссии, в том числе запрашивает у них необходимые материалы и информацию;

9) привлекает (по согласованию) экспертов и специалистов для участия в подготовке решений по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии;

10) осуществляет иные полномочия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

1. Применительно к территориальным зонам, отображенным на карте градостроительного зонирования сельского поселения, в составе градостроительных регламентов устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412.

2. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

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

4. 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 сельского поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

5. 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.

6. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства определен статьей 39 ГрК РФ и статьей 6 настоящих Правил.

7. 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 4. 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 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 разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого 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 5. 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 осуществляется в соответствии со Статьей 39 Градостроительного кодекса РФ и административным регламентом предоставления муниципальной услуги по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Предоставление муниципальной услуги осуществляется уполномоченным структурным подразделением администрации Карталинского муниципального района.

Статья 6. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства производится в порядке и сроки, определенные в соответствии со Статьей 40 Градостроительного кодекса РФ и административным регламентом предоставления муниципальной услуги по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Предоставление муниципальной услуги осуществляется уполномоченным структурным подразделением администрации Карталинского муниципального района.

**Глава II. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

Статья 7. Общие положения подготовки документации по планировке территории сельского 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»);

б) 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 8. Назначение, виды документации по планировке территории

1. Планировка территории 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 9. 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 сельского поселения, правил землепользования и застройки (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. Подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с таким решением без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории. В случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в генеральный план поселения, правила землепользования и застройки, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данные генеральный план поселения, правила землепользования и застройки. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в данные генеральный план поселения, правила землепользования и застройки.

3. Решение о подготовке документации по планировке территории принимает администрация Карталинского муниципального района, за исключением случаев, указанных в частях 1.1 и 12.12 Статьи 45 Градостроительного кодекса РФ.

4. Решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации принимает администрация Карталинского муниципального района, с учетом выполнения требований по подготовке документации по планировке территории, установленных Статьями 45 и 46 Градостроительного кодекса РФ.

5. Подготовка документации по планировке территории, внесение в нее изменений и ее отмена осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и нормативными правовыми актами Карталинского муниципального района.

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

Статья 10. Порядок, организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил и внесению в них изменений

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Уставом Карталинского муниципального района, Уставом Полтавского сельского поселения и Положением об организации и порядке проведения общественных обсуждений или публичных слушаний на территории Карталинского муниципального района.

Глава IV. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ

В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 11. Порядок внесения изменений в Правила

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31, 32 и 33 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 12. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки

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

2. Статьей 40.1. Градостроительного кодекса РФ регламентируются процедуры по согласованию архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах территорий, предусмотренных частью 5.3 статьи 30 настоящего Кодекса, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 Статьи 40.1. Градостроительного кодекса РФ. На карте градостроительного зонирования поселения отсутствуют территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. В границах территориальных зон поселения не предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

ДОКУМЕНТАЦИЯ

Техническое задание

на выполнение работ по внесению изменений в правила землепользования и застройки
Полтавского сельского поселения Карталинского муниципального района Челябинской
области

Заказчик: Управление строительства, инфраструктуры и ЖКХ Карталинского
муниципального района.

Объект работы: Полтавское сельское поселение Карталинского муниципального
района Челябинской области.

Предмет работы:

1. Приведение градостроительных регламентов, а также порядка применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки поселения в соответствии с действующими на момент разработки нормативно-правовыми актами Российской Федерации.
2. Приведение в соответствие территориальных зон к функциональным зонам и параметрам их планируемого развития, установленных генеральным планом поселения.

Цели и задачи:

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

Основные требования к составу, содержанию, форме предоставляемых материалов:

1. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки;
 2. Градостроительные регламенты.
 3. Карта градостроительного зонирования
1. Порядок применения правил землепользования и застройки 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.

2. 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.

3. 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.

Сроки проектирования: 25.12.2023г

Форма предоставления проекта

Проект предоставляется Заказчику для согласования на электронных носителях в 1 экз.

С целью исполнения части 2 статьи 57.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации Генеральный план и Правила землепользования и застройки предоставить в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 17.06.2021 № 349 «Об утверждении требований к структуре и форматам информации». Электронная версия предоставляется в форматах doc, pdf, jpeg и gml (обеспечивающем привязку к системе координат МСК-74 или EPSG 3857).

С целью исполнения части 4 статьи 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации Генеральный план и Правила землепользования и застройки предоставить в соответствии с требованиями о ведении Государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Челябинской области в формате mif/mid.

После проведения процедуры согласования и утверждения Исполнитель предоставляет Заказчику переформированные материалы с включением в пакет документов решения уполномоченного органа об утверждении на бумажных носителях – 1 экз., в электронном виде – 1 экз.

Исходные данные (информация):

Заказчик содействует Исполнителю в получении исходной информации, предоставляет, имеющуюся у него информацию.

Исполнитель перед началом выполнения работ предоставляет Заказчику перечень дополнительных необходимых исходных данных по всем разделам проектов, сбор которых осуществляется при содействии Заказчика.

Состав собираемой исходной информации для выполнения работы согласовывается с Заказчиком.

Гарантийный срок на результаты выполненных работ – 12 месяцев.

ЗАКАЗЧИК:

Управление строительства, инфраструктуры и ЖКХ Карталинского муниципального района

Начальник управления строительства, инфраструктуры и ЖКХ Карталинского муниципального района

_____ /С.В. Ломовцев/
 м.п. _____
 « » _____ 2023г.



ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Производственный кооператив «Головной проектный институт Челябинскгражданпроект»

Председатель «ПК «ГПИ Челябинскгражданпроект»

_____ /Курунов С.П./
 м.п. _____
 « » _____ 2023г.

