Правила землепользования и застройки Коелгинского сельского поселения Еткульского муниципального района

Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменения

ВВЕДЕНИЕ.

Правила землепользования и застройки Коелгинского сельского поселения (далее - Правила) являются нормативно-правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и Еткульского муниципального района. Правила разработаны на основе Генерального плана Коелгинского сельского поселения. Правила являются результатом градостроительного зонирования территории поселения - разделения территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил являются:

-создание условий для устойчивого развития территории Коелгинского сельского поселения (далее - поселения), сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

-создание условий для планировки территории сельского поселения;

-обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства,

-создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

-обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

-защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

-обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции.

Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменения. Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления. Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

арендаторы (субарендаторы) земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

благоустройство - совокупность работ (инженерная подготовка территории, устройство дорог, развитие коммунальных сетей и сооружений водоснабжения, канализации, энергоснабжения и др.) и мероприятий (расчистка, осушение и озеленение территории, улучшение микроклимата, охрана от загрязнения воздушного бассейна, открытых водоемов и почвы, санитарная очистка, снижению уровня шума и др.), осуществляемых в целях приведения той или иной территории в состояние, пригодное для строительства и нормального пользования по назначению, создания здоровых, удобных и культурных условий жизни населения;

водоохранная зона - территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для

предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

вспомогательные виды разрешенного использования - виды использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных

образований в целях определения территориальных зон и установления

градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ - в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном

использовании земельного участка и используемый для установления на местности

границ земельного участка, выделенного посредством планировки из состава государственных, муниципальных земель; о принятии решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок; об изъятии, в том числе путем выкупа; о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд; о разработке проектной документации для строительства; выдачи разрешения на строительство; о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (см. приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2011г. № 207 «Обутверждении формы градостроительного плана земельного участка»);

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

документация по планировке территории - проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков;

заказчик - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

зона (территориальная зона) - часть территории, применительно к которой и, соответственно, ко всем земельным участкам и иным объектам недвижимости, там расположенным, устанавливается единый градостроительный регламент разрешенного использования и строительного изменения объектов недвижимости;

зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно­защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законнодательством Российской Федерации;

зонирование с установлением градостроительных регламентов - деятельность органов местного самоуправления по разработке и реализации нормативного правового акта зонирования - правил землепользования и застройки посредством разделения территории на зоны с определением для каждой из них границ и градостроительных регламентов;

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города;

комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства

* мероприятия, включающие в себя: 1) подготовку документации по планировке территории; 2) выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры; 3) осуществление строительства;

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

линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно­кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

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

основные виды разрешенного использования - основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости;

отклонения от Правил - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

охранная зона - территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определенном федеральным законодательством, в целях посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков;

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

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

проектная документация - графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства

их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

процент застройки участка - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

публичный сервитут - право ограниченного пользования земельным участком и объектом капитального строительства, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков;

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

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

санитарно-защитная зона - территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определенном федеральным законодательством, в целях отделения объекта являющегося источником негативного воздействия на окружающую среду, среду обитания и здоровья человека от жилой застройки, рекреационных и других зон с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками;

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

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);

территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

индивидуальный жилой дом - отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем, три, предназначенные для проживания одной семьи;

блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

многоквартирный жилой дом - здание, предназначенное для постоянного проживания людей, и состоящее из квартир, числом не менее двух, имеющих выход на улицу через общедомовые коммуникации, лифты, коридоры;

гаражи - здания, предназначенные для хранения и технического обслуживания автомобилей;

гостевая автостоянка - специально выделенный участок территории, предназначенный для кратковременной стоянки автотранспорта, прибывающего к зданию, сооружению, при котором находится автостоянка, имеет конструктивное решение, позволяющее осуществлять установку транспорта на твёрдое покрытие. Гостевые автостоянки могут устраиваться в комплексе со зданиями, сооружениями, в том числе могут быть конструктивно увязанными с ними. Вместимость гостевых автостоянок всегда определяется расчётом на основе региональных и местных нормативов градостроительного проектирования;

парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения;

площадка для сбора мусора - специально выделенный участок территории, обустроенный для сбора твёрдых отходов потребления с целью последующего их удаления на специально отведённые места утилизации, должна быть обеспечена твердым покрытием, нормативным водоотведением и ограждением из непрозрачных конструкций, либо озеленения высотой не ниже верха установленных на данной площадке ёмкостей для сбора твёрдых отходов;

условно разрешенные виды использования - виды использования, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий, для которых необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования объектов недвижимости с проведением публичных слушаний;

формирование земельного участка - индивидуализация земельного участка посредством определения 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения, а также государственного кадастрового учёта земельного участка;

функциональные зоны - зоны, для которых генеральным планом поселения определены границы и функциональное назначение;

этажность здания - число этажей здания, включая все надземные этажи, технический и цокольный, если верх перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 метра.

Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.

1. Настоящие Правила являются открытыми для всех физических и юридических

лиц.

1. Администрация района обеспечивает возможность ознакомления с Правилами

путём:

-публикации Правил в средствах массовой информации;

-размещение Правил в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

-создания условий для ознакомления с Правилами в администрации поселения.

Статья 3. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом поселения.

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана поселения и не должны ему противоречить.

В случае внесения изменений в Генеральный план соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

1. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана поселения, Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

Статья 4. Правовой статус и пределы действия Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила действуют на всей территории Коелгинского сельского поселения и обязательны для исполнения всеми субъектами отношений в области землепользования и застройки.
2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Челябинской области и муниципальными правовыми актами Еткульского муниципального района.
3. Нормативные и индивидуальные правовые акты Еткульского муниципального района в области землепользования и застройки, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

1. К полномочиям Собрания депутатов Еткульского муниципального района (далее

* Собрание депутатов) в области землепользования и застройки относятся:
* утверждение и внесение изменений в Правила землепользования и застройки;
* иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

1. К полномочиям Главы Еткульского муниципального района (далее - Главы района) в области землепользования и застройки относятся:

* принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;
* принятие решений о назначении публичных слушаний;
* принятие решения об утверждении документации по планировке территории;
* принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
* принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* иные полномочия в соответствии с Уставом Еткульского муниципального района и иными нормативно-правовыми актами Еткульского муниципального района.

1. К полномочиям администрации Еткульского муниципального района (далее - администрация района) в области землепользования и застройки относятся:

* организация подготовки генерального плана и правил землепользования и застройки, а также внесений в него изменений;
* обеспечение разработки документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);
* организация и проведение публичных слушаний;
* выдача разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их капитальный ремонт;
* выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Статья 6. Комиссия по подготовке проектов «Правила землепользования и застройки для каждого сельского поселения Еткульского муниципального района».

1. Комиссия по подготовке проектов «Правила землепользования и застройки для каждого сельского поселения Еткульского муниципального района» (далее - Комиссия) на территории Еткульского муниципального района формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке, является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом при администрации района.
2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно положению о комиссии по подготовке проектов «Правила землепользования и застройки для каждого сельского поселения Еткульского муниципального района», утвержденное постановлением администрации Еткульского муниципального района от 26.09.2016г. №328.
3. Комиссия:

* организует проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории поселения;
* рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* готовит заключения и рекомендации по результатам публичных слушаний;
* осуществляет другие полномочия.

1. Положение о Комиссии и ее состав утверждаются постановлением Главы района.