

Проект изменений Правил землепользования и застройки Кыштымского городского округа

1. После раздела 2 дополнить разделом 2.1 следующего содержания:

«2.1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления Кыштымского городского округа.

Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

1) администрация Кыштымского городского округа (далее администрация округа);

2) структурные подразделения администрации округа;

3) иные уполномоченные органы.

По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

1) по запросу Комиссии предоставляют заключения по вопросам, связанным с работой Комиссии;

2) участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами.

По вопросам применения настоящих Правил в обязанности отдела архитектуры и градостроительства администрации Кыштымского городского округа (далее отдел архитектуры) входит:

1) подготовка для главы округа, Собрания депутатов Кыштымского городского округа, Комиссии по их запросам сведений о реализации и применении Правил, включающая предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

2) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;

3) проверка документации по планировке территории, в пределах полномочий отдела архитектуры, на соответствие законодательству РФ, настоящим Правилам;

4) подготовка градостроительных планов земельных участков в виде самостоятельных документов по запросам юридических и физических лиц;

5) подготовка разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

6) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на

строительство;

7) ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

8) ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

9) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

10) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об отделе архитектуры.

По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Комитета по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа (далее Комитет) входит:

1) предоставление по запросу Комиссии заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

2) участие в разработке и осуществлении городской земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

3) обеспечение организации процедуры предоставления физическим, юридическим лицам земельных участков;

4) согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд;

5) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением о Комитете.

По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Правового управления администрации Кыштымского городского округа (далее Правовое управление) входит:

1) юридическая экспертиза проектов муниципальных правовых актов администрации города по вопросам землепользования и застройки, подготовка предложений по внесению изменений в настоящие Правила;

2) другие обязанности в соответствии с Положением о Правовом управлении.

По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Управления городского хозяйства администрации Кыштымского городского округа (далее – Управление городского хозяйства) входит:

1) проверка документации по планировке территории, в части инженерно-технического обеспечения;

2) организация подготовки технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

3) организация подготовки информации о размере платы за подключение (технологическое присоединение);

4) определение случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-

технического обеспечения);

5) другие обязанности в соответствии с Положением Управления городского хозяйства.

Градостроительный совет при главе округа является коллегиальным межведомственным совещательным, постоянно действующим органом при главе округа, способствующим координации деятельности по реализации местной политики в области градостроительства и архитектуры, а также подготовке и принятию решений, необходимых для осуществления градостроительной и инвестиционной политики на территории округа. Градостроительный совет осуществляет свою деятельность в соответствии с положением, утверждаемым постановлением главы округа.

Председателем Градостроительного совета является глава округа. Состав Градостроительного совета утверждается постановлением главы округа.

Градостроительный совет подготавливает рекомендации:

1) главе округа в области градостроительной деятельности по вопросам:

а) разработки и реализации градостроительной политики;

б) согласования документов территориального планирования, градостроительного зонирования;

в) внесения изменений в Генеральный план Кыштымского городского округа, настоящие Правила;

г) иным вопросам, входящим в компетенцию органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности.»

2. Раздел 5 изложить в новой редакции:

«5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

12. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования

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

2) Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями 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 согласования.

3) Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных

на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

4) Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в следующем порядке:

1) физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию;

2) вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях;

3) в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия;

4) комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

5) участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний;

6) заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

подлежит опубликованию на официальном сайте администрации округа и средствах массовой информации;

7) срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей округа до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определен Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний и не может быть более одного месяца;

8) на основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации;

9) на основании рекомендаций глава округа в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию на официальном сайте администрации округа и средствах массовой информации;

10) расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения;

11) в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

13. 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.

14. Отклонение от предельных параметров разрешенного использования.

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.

15. Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

16. Заявление на получение разрешения на отклонение от настоящих Правил направляется в Комиссию и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

необходимы для эффективного использования земельного участка;

не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с общественными интересами округа;

допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются правообладатели земельных участков, смежных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица.

Порядок проведения публичных слушаний устанавливается Собранием депутатов Кыштымского городского округа.

Комиссия подготавливает и направляет главе округа рекомендации по результатам публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой округа не позднее 7 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.»

3. Пункт 18 изложить в новой редакции:

«18. Основание и право инициативы внесения дополнений и изменений в Правила

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

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила осуществляется главой округа.

Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

несоответствие Правил Генеральному плану Кыштымского городского округа, возникшее в результате внесения в Генеральный план Кыштымского городского округа изменений;

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

Правом инициативы по внесению изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, местного самоуправления, физические и юридические лица в случаях, установленных ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

С предложениями о внесении изменений в Правила могут обращаться:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления Кыштымского городского округа в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях города Трехгорного;

4) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил 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.

Лица, указанные в пункте 1 настоящей статьи, заинтересованные во внесении изменений в Правила, обращаются в Комиссию с заявлением о внесении изменений в Правила с указанием цели внесения данных изменений. Заявление регистрируется в управлении организационной и контрольной работы администрации города.

Зарегистрированное заявление о внесении изменений в Правила направляется в Комиссию.

Комиссия в течение тридцати 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 заключение главе округа.

Глава округа с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течении тридцати дней принимает решение:

о внесении изменений в Правила;

об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направлении копии такого решения заявителям.»

4. В пункт 25 Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами, Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами, добавить:
«Примечание 7.

Допускается образование земельных участков, в том числе путем перераспределения земель и(или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, предоставляемых гражданам для целей индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, размеры которых меньше установленных предельных минимальных размеров, в случае если их невозможно присоединить к другому земельному участку или иным способом увеличить их размеры до минимальных размеров, установленных настоящими Правилами.»

5. В пункт Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами добавить:
«Примечание 4.

Допускается образование земельных участков, в том числе путем перераспределения земель и(или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, предоставляемых гражданам для целей индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, размеры которых меньше установленных предельных минимальных размеров, в случае если их невозможно присоединить к другому земельному участку или иным способом увеличить их размеры до минимальных размеров, установленных настоящими Правилами.»