

АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЫСОГОРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

 САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

от 10 августа 2016 года № 336

р.п. Лысые Горы

**Об утверждении Положения «О порядке подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения администрации Лысогорского муниципального района Саратовской области»**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом Лысогорского муниципального района, администрация ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение «О порядке подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения администрации Лысогорского муниципального района Саратовской области» (Приложение).

1. Опубликовать настоящее постановление в районной газете «Призыв» и разместить на официальном сайте администрации Лысогорского муниципального района в сети Интернет.
2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации Лысогорского муниципального района Э.А. Куторова.

**Глава администрации**

**муниципального района С.А. Девличаров**

 **Приложение**

 **к постановлению администрации**

 **Лысогорского муниципального района**

 **от 10 августа 2016 года № 336**

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**«О порядке подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения администрации Лысогорского муниципального района Саратовской области»**

1. **Общие положения**

1.1. Настоящее Положение «О порядке подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения администрации Лысогорского муниципального района» (далее - Положение) разработано в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 года N 190-ФЗ, Федеральным законом от 06.10.2003 года N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

1.2. Положение устанавливает порядок разработки, согласования и утверждения документации по планировке территории Лысогорского муниципального района Саратовской области.

1.3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

1.4. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

1.5. Подготовка проектов межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа, в случае если проекты межевания подготавливаются применительно к элементам планировочной структуры (кварталам, микрорайонам, планировочно обособленным частям территории кварталов (микрорайонов), имеющим красные линии, ранее утвержденные в составе проектов планировки (проектов детальной планировки) территории.

1.6. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания или в виде отдельного документа в случае:

- если градостроительный план запрашивается применительно к ранее сформированному земельному участку, в отношении которого проведен государственный кадастровый учет и зарегистрировано соответствующее право, расположенному на застроенной территории, при намерении осуществить реконструкцию существующего объекта или построить новый объект на таком участке;

- если применительно к территории расположения указанных земельных участков посредством Правил землепользования и застройки установлены градостроительные регламенты.

1.7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям.

1.8. Подготовка проектов планировки подлежащих застройке территорий осуществляется с целью выделения новых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, линейных объектов, иных элементов) и параметров их планируемого развития в соответствии с генеральным планом поселения по освоению под застройку новых территорий, а также по развитию линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры.

Подготовка проектов планировки застроенных территорий осуществляется с целью установления (при отсутствии ранее установленных) или изменения (корректировки) границ существующих элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, линейных объектов, иных элементов) и параметров их планируемого развития в соответствии с генеральным планом поселения по изменению функционального назначения территорий, по развитию линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры и по проведению реконструкции территории существующих элементов планировочной структуры.

1.9. Основными объектами проекта планировки являются следующие элементы планировочной структуры населенного пункта:

- вновь осваиваемая и/или реконструируемая территория различного функционального назначения, для которой необходимо формирование новой или изменение (реконструкция) существующей планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) и установление параметров их планируемого развития. Границами такой территории могут являться: линии магистралей, улиц, проездов, разделяющие транспортные потоки противоположных направлений; линии базисного плана земельного кадастра; красные линии; границы земельных участков; границы внутригородских муниципальных образований; естественные границы природных объектов; иные границы;

- территория отдельного квартала, для которого необходимо выделение (изменение) элементов внутриквартальной (внутри микрорайонной) планировочной структуры и установление параметров развития его территории. В отдельных случаях также может быть необходимо определение (установление, восстановление) границ квартала. Границами такой территории могут являться: красные линии; границы земельных участков; естественные границы природных объектов; линии базисного плана земельного кадастра, границы функциональных и территориальных зон, определенные генеральным планом поселения и Правилами землепользования и застройки;

- территория планировочно - обособленной части территории квартала, для которой необходимо выделение элементов внутриквартальной (внутри микрорайонной) планировочной структуры и определение параметров развития ее территории. Границами такой территории могут являться: основные красные линии, красные линии элементов внутриквартальной (внутри микрорайонной) планировочной структуры; границы территории общего пользования, естественные границы природных объектов; линии электропередач;

- территория линейного объекта, для которого необходимо установление границ указанного объекта и параметров его планируемого развития. Границами такой территории являются границы зоны влияния указанного линейного объекта.

1.10. Проекты межевания разрабатываются в границах элементов планировочной структуры населенного пункта, установленных проектами планировки территорий: кварталов, микрорайонов, планировочно - обособленных частей территории кварталов, иных элементов планировочной структуры.

1.11. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных и границ незастроенных земельных участков.

Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

1.12. Осуществление подготовки проектов планировки и проектов межевания не требуется при принятии решений о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства на земельных участках, сформированных в установленном порядке, в случаях, установленных действующим законодательством, в том числе:

- если реконструкция объекта капитального строительства осуществляется без изменения вида разрешенного использования объекта, высоты и площади застройки;

- если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляются в пределах земельного участка, прошедшего кадастровый учет, и связаны с изменением одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования и осуществляются при условии соблюдения технических регламентов (Соблюдение технических регламентов, а до их введения в действие - требований к продукции, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами федеральных органов исполнительной власти, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, подлежащих обязательному исполнению, и нормативных документов федеральных органов исполнительной власти, осуществляется в соответствии с Законом РФ от 27.12.2002 N 184-ФЗ «О техническом регулировании»).

- если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляются в пределах земельного участка, прошедшего кадастровый учет, и связаны с изменением габаритов (высота, ширина, длина) объекта капитального строительства и осуществляются при условии соблюдения технических регламентов;

- если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляются при условии соблюдения технических регламентов и соответствуют утвержденной документации по планировке (застройке) территории;

1.13. Подготовка проектов планировки и проектов межевания не требуется для определения существующих элементов планировочной структуры и линейных объектов, образующих элементы планировочной структуры территории на застроенных и озелененных территориях, в случае установления границ исторически сложившейся системы улично-дорожной сети.

Установление границ исторически сложившейся системы улично-дорожной сети осуществляется путем подготовки разбивочного чертежа красных линий, который согласовывается с Главой администрации Лысогорского муниципального района Саратовской области.

**2. Порядок разработки проектов планировки территории и проектов межевания территории**

2.1. Проекты планировки и проекты межевания разрабатываются в соответствии с техническим заданием, согласованным с первым заместителем главы администрации Лысогорского муниципального района и утверждаются главой администрации Лысогорского муниципального района Саратовской области.

2.2. Начальник отдела по развитию инфраструктуры муниципального района администрации Лысогорского муниципального района Саратовской области представляет исходные данные по запросу заказчика документации по планировке территории или уполномоченного им лица.

2.2.1. Предоставляемые исходные данные, выдаваемые администрацией Лысогорского муниципального района Саратовской области, должны содержать следующую информацию:

- границы кварталов (при наличии);

- материалы генерального плана поселения;

- границы действия проектов детальной планировки (при наличии);

- установленные красные линии (при наличии);

- проекты границ землепользования (при наличии);

- градостроительные регламенты;

- схемы проектов застройки (при наличии);

- перечень объектов адресной системы на территории;

- перечень объектов недвижимости на территории;

- кадастровые (базисные) кварталы на территории;

- границы земельных участков на территории;

- сведения о границах земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и иные, входящие в состав таких домов, объекты недвижимого имущества, а также документах, в соответствии с которыми они были установлены;

- перечень объектов (выявленных объектов) культурного наследия;

- зоны охраны объектов культурного наследия;

- предметы охраны объектов культурного наследия.

2.3. Проекты планировки и проекты межевания разрабатываются в соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 года N 190-ФЗ, со СНиПом 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», со СНиПом 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка городских и сельских поселений».

2.4. Разработка проектов планировки и проектов межевания осуществляется на основе генерального плана поселения с соблюдением градостроительных регламентов, требований технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений, а до их вступления в силу в установленном порядке - в соответствии с Федеральным законом от 27.12.2002 N 184-ФЗ «О техническом регулировании», Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ и с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2.5. При разработке проектов планировки и проектов межевания необходимо учитывать требования, установленные нормативно-техническими документами по обеспеченности доступной среды жизнедеятельности для инвалидов и маломобильных групп населения в соответствии со СНиПом 35-01-20 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения", СП 35-105-2002 «Реконструкция городской застройки с учетом доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения».

2.6. В случае разработки проектов планировки и проектов межевания для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения подготовка указанной документации должна осуществляться применительно к территории в границах, предусмотренных генеральным планом зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

2.7. Решения по развитию территории в составе проектов планировки и проектов межевания должны предлагаться с учетом возможностей инженерного обеспечения территории в соответствии с планами реализации генерального плана поселения, в том числе схемами водо-, газо-, тепло - и электроснабжения.

2.8. Проекты планировки и проекты межевания разрабатываются на основе откорректированных топографических материалов.

2.9. В случае разработки проекта планировки вновь осваиваемой или реконструируемой территории различного функционального назначения, для которой необходимо формирование новых или изменение (реконструкция) существующих элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) и установление параметров их планируемого развития, техническое задание может содержать требование о поэтапной разработке проекта планировки. В этом случае разработка проекта планировки начинается с подготовки эскиза планировки, на основании которого производится анализ существующей ситуации по всем основным разделам проекта планировки и где предлагаются принципиальные решения по основным этапам развития территории и улично-дорожной сети в увязке с этапами развития и реконструкции улично-дорожной сети и головных источников инженерного обеспечения.

Эскиз проекта планировки подлежит согласованию с главой администрации Лысогорского муниципального района Саратовской области до начала разработки последующих разделов и чертежей в срок до десяти рабочих дней.

2.10. В составе проектов межевания может осуществляться подготовка градостроительных планов земельных участков.

К проекту межевания, в случае его подготовки в виде отдельного документа, должны прилагаться обоснования принятых в проекте решений в составе, указанном в разделе 5.

2.11. Согласование (проверка) проектов планировки и проектов межевания осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

Проекты планировки и проекты межевания должны согласовываться с заинтересованными организациями при наличии их объектов на территории.

2.12. Утверждение проектов планировки и проектов межевания осуществляется постановлением главы администрации Лысогорского муниципального района Саратовской области.

1. **Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков**

3.1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проектов межевания территории или в виде отдельных документов на основе проектов межевания территории.

В виде отдельных документов градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных органов государственной власти, органов местного самоуправления, заинтересованных физических или юридических лиц.

3.2. Заявка на выдачу градостроительного плана земельного участка подается на имя главы администрации Лысогорского муниципального района Саратовской области.

3.3. Подготовка, утверждение и выдача градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа осуществляются в течение тридцати календарных дней.

**4. Состав материалов и содержание проекта межевания**

4.1. Проект межевания включает в себя чертежи межевания территории и градостроительные планы земельных участков.

Чертежи межевания территории выполняются и оформляются в соответствии с требованиями статьи 43 Градостроительного кодекса РФ, СНиПа 11-04-2003 "Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации".

4.2. Чертежи межевания территории представляются на топографической подоснове.

Для включения в проект постановления администрации Лысогорского муниципального района Саратовской области об утверждении проекта межевания чертежи межевания территории представляются на внемасштабной схеме, выполненной на топографической основе.

4.3. На чертежах межевания территории отражается следующая графическая информация:

- красные линии с выделением основных (внеквартальных) и вспомогательных (внутриквартальных) красных линий, установленных проектами планировки;

- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- границы земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет (с указанием кадастрового номера), и формируемых земельных участков (с указанием их порядковых номеров на плане межевания);

- границы зон действия сервитутов (частных и публичных), зарегистрированных в земельном кадастре (с указанием их кадастрового номера), и границы зон действия публичных сервитутов, предлагаемых проектом межевания к установлению в соответствии с действующим законодательством (с указанием их порядковых номеров на плане межевания);

- границы зон с особыми условиями использования территорий, с выделением границ охранных, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия, зоны археологического культурного слоя, зон охраны водоохранных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения, зон охраняемых объектов;

- границы территорий объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов культурного наследия, установленных в соответствии с действующим законодательством;

- предметы охраны (исторические линии застройки, историческое межевание кварталов, исторические зеленые насаждения, исторические пешеходные направления, исторические кладбища, основные направления зрительного восприятия архитектурных доминант, бассейны зрительного восприятия архитектурных доминант, градостроительные ансамбли, ценная градостроительная композиция) - в случае их утверждения в установленном порядке действующим законодательством.

**5. Состав материалов и содержание обоснований к проекту межевания**

5.1. Материалы обоснований к проекту межевания включают в себя схему (схемы), характеризующую расположенные на ее территории объекты согласно представленным исходным данным, фактическое использование территории, разбивочный чертеж земельных участков и зон действия публичных сервитутов и пояснительную записку с технико-экономическими показателями.

В случае выполнения проекта межевания в составе проекта планировки необходимые обоснования к проекту межевания приводятся в составе графических материалов и пояснительной записки к проекту планировки.

5.1.1. Схемы в составе обоснований к проекту межевания представляются на топографической основе.

На схемах показываются действующие и проектируемые красные линии, существующая и планируемая застройка с характеристикой зданий и сооружений по назначению, этажности, капитальности и общей площади (для жилых домов - общей площади квартир); границы земельных участков, в том числе выделенных под все виды строительства и благоустройства, а также участков зеленых насаждений, находящихся на балансе управления жилищно-коммунального хозяйства; границы зон действия сервитутов (частных и публичных); границы территорий объектов культурного наследия; границы зон с особыми условиями использования территории; предметы градостроительной охраны (в случае их утверждения в установленном действующим законодательством порядке в составе проекта зон охраны, иных документов); границы территориальных зон (подзон) действия градостроительных регламентов; границы функциональных зон; технические зоны; границы действия предпроектной документации, по которой выданы градостроительные согласования.

5.1.2. В зависимости от загруженности, схемы в составе обоснований к проекту межевания могут выполняться в виде одной или нескольких схем с отображением на них информации, указанной в п. 5.1.1.настоящего положения.

5.1.3. Схемы в составе обоснований к проекту межевания должны содержать описание использованных условных обозначений и экспликацию объектов, показанных на чертеже. Экспликация может размещаться на схемах или представляться в виде приложения к ним.

5.1.4. Разбивочный чертеж границ земельных участков и зон действия публичных сервитутов.

На разбивочном чертеже обозначаются:

- границы квартала;

- границы и кадастровые номера существующих земельных участков, зарегистрированных в земельном кадастре, и зон действия существующих сервитутов;

- границы, поворотные точки формируемых земельных участков и зон действия публичных сервитутов, подлежащих установлению, с привязкой их к границам квартала, к закрепленным на местности геодезическим знакам, опорным (зарегистрированным в земельном кадастре) земельным участкам, зданиям и сооружениям с точностью до 0,1 м;

- порядковые номера на разбивочном чертеже формируемых земельных участков и зон действия публичных сервитутов, подлежащих установлению.

Границы существующих земельных участков, зарегистрированных в земельном кадастре, и зон действия существующих сервитутов отображаются черным цветом. Границы формируемых земельных участков, подлежащих установлению, отображаются красным цветом. Границы существующих зарегистрированных в земельном кадастре земельных участков и зон действия публичных сервитутов, предлагаемых проектом межевания к изменению, зачеркиваются крестами черного цвета.

Опорные здания и сооружения, другие элементы градостроительной или топографической ситуации в случае привязки к ним устанавливаемых границ участков или зон действия публичных сервитутов показываются коричневым цветом.

В случае необходимости схема сопровождается надписями, поясняющими условия построения границ участков и зон действия публичных сервитутов, достаточными для аналитического расчета границ земельных участков и зон действия сервитутов и выноса их в натуру. Надписи даются в скобках.

5.2. Пояснительная записка с обоснованиями установления границ формируемых земельных участков и зон действия публичных сервитутов, основными технико-экономическими показателями, проектами и приложениями.

Пояснительная записка должна включать характеристику территории, на которой осуществляется межевание, обоснование принятых в проекте решений, включая расчеты нормативных и принятых в проекте площадей формируемых земельных участков, а также площадей зон действия предлагаемых к установлению проектом межевания публичных сервитутов.

Приложения к проекту межевания включают исходные данные, полученные для разработки проекта межевания.

5.3. При подготовке проектов межевания территории исполнителем в соответствии с договором могут выполняться дополнительные работы, связанные с дополнительным обоснованием проектных решений, с утверждением проекта и обеспечением его реализации. Состав и объем таких дополнительных работ определяются заданием на проектирование с учетом специфики объекта проектирования и задач, решаемых проектом.

К числу таких дополнительных работ могут относиться следующие:

- подготовка демонстрационных материалов проекта для проведения обсуждений проекта на публичных слушаниях;

- подготовка предложений по резервированию в пределах территории проектирования земель, обеспечивающих размещение предусмотренных проектом объектов, необходимых для муниципальных нужд;

- подготовка предложений по установлению публичных сервитутов в пределах территории проектирования.

**6. Порядок согласования и утверждения проектов планировки территории и проектов межевания**

6.1 Разработанная на основании исходных данных документация по планировке территорий подлежит согласованию в соответствии с действующим законодательством.

 Администрация Лысогорского муниципального района Саратовской области в течение тридцати рабочих дней с момента представления разработчиком документации по планировке территории осуществляет проверку подготовленной документации по планировке территории.

6.2. По результатам проверки и представленных согласований администрация Лысогорского муниципального района Саратовской области направляет документацию по планировке территории в Советы депутатов муниципальных образований Лысогорского муниципального района для проведения публичных слушаний либо о направлении указанной документации на доработку.

6.3. После получения материалов документации по планировке территории со всеми необходимыми заключениями, согласованиями и протоколом публичных слушаний администрация Лысогорского муниципального района Саратовской области осуществляет подготовку проекта постановления администрации Лысогорского муниципального района Саратовской области об утверждении документации по планировке территории.

**Глава администрации**

**муниципального района С.А. Девличаров**