



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

администрации города Заволжья Городецкого района Нижегородской области

06.05.2011

№ 207

Об утверждении положения о порядке
подготовки документации по планировке
территории

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса РФ, Федерального закона от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», руководствуясь Уставом муниципального образования г. Заволжья, администрация города Заволжья

п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить прилагаемое положение о порядке подготовки документации по планировке территории.
2. Отделу по общим вопросам опубликовать настоящее постановление в газете «Новости Заволжья».
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Р.В. Зиненко.

Глава администрации

С.Д.Демин

**Положение
о порядке подготовки документации по планировке территории
города Заволжья**

1. Общие положения

1.1. Подготовка и утверждение документации по планировке территории осуществляется в соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса РФ, Земельным кодексом РФ, Лесным кодексом РФ, Водным кодексом РФ, Генеральным планом города Заволжья, Правилами землепользования и застройки города Заволжья и настоящим Положением.

1.2. 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.

1.3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

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

2. Проекты планировки территории

2.1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

2.2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

2.3. В случае, когда проект планировки готовится без проекта межевания в составе проекта планировки, утверждаемая основная часть проекта планировки территории включает в себя:

2.3.1. чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
- красные линии;
- линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;
- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства.

2.3.2 положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

2.4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

2.5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

- схему расположения элемента планировочной структуры;
- схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

-схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта на соответствующей территории;

- схему границ территорий объектов культурного наследия;

- схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

- схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

- схему с отображением границ проектируемой территории, зон функционального назначения в соответствии с генеральным планом города Заволжья, элементов сохраняемой застройки всех видов, сохраняемых участков природного ландшафта;

-схему по проектируемым красным линиям, линиям регулирования застройки и другим линиям градостроительного регулирования;

-схему функционального использования территории с выделением зеленых насаждений и элементов благоустройства;

-схему существующих сохраняемых, реконструируемых, ликвидируемых и проектируемых трасс магистральных сетей и сооружений водопровода, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телевидения, радио и связи, мест присоединения этих сетей к городским магистральным линиям и сооружениям;

- иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

2.6. Пояснительная записка, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

- определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

- защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

- иных вопросов планировки территории.

2.7. Чертежи утверждаемой основной части проектов планировки территории подготавливаются в масштабах:

- 1:2000 или 1:1000 - в случаях, когда проекты планировки подготавливаются без проектов межевания в составе проектов планировки;

- 1:2000, 1:1000 и 1:500 - в случаях, когда проекты планировки подготавливаются с проектами межевания в составе проектов планировки.

2.8. В состав чертежей утверждаемой основной части проекта планировки территории в случае, когда такой проект подготавливается без проекта межевания в составе проекта планировки, включаются:

- план красных линий (существующих, изменяемых, вновь устанавливаемых) - основной чертеж проекта планировки территории с разбивочным чертежом красных линий, содержащим обозначения координат поворотных точек;

- чертеж расположения в пределах красных линий существующих, изменяемых, планируемых элементов дорог, улиц, проездов, линий связи, объектов инженерной инфраструктуры.

2.9. В состав чертежей утверждаемой основной части проекта планировки территории в случае, когда такой проект подготавливается с проектом межевания в составе проекта планировки, включаются также:

- чертеж с границами зон (границами земельных участков) планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

- иные чертежи, входящие в состав проекта межевания.

2.10. Проект планировки территории, подготовленный без проекта межевания в составе проекта планировки, является основой для разработки проектов межевания территории в границах красных линий, определенных проектом планировки.

3. Проекты межевания территорий

3.1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

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

3.3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

3.4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

3.5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- границы зон действия публичных сервитутов.

4. Градостроительные планы земельных участков

4.1. Градостроительный план земельного участка является документом, утверждаемым в составе либо вне состава документации по планировке территории, используемым для принятия решения о предоставлении земельных участков, разработки проектной документации, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

4.2. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам, на основании обращений физических или юридических лиц, с предоставлением необходимых документов (приложение № 1).

Применительно к незастроенным и не предназначенным для строительства территориям, определенным согласно документам территориального планирования, подготавливается документация по планировке территории с проектами градостроительных планов земельных участков в составе такой документации.

4.3. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется:

- 1) в составе документации по планировке территории;
- 2) в составе проектов межевания территории - в случаях, когда:
 - территории не разделены на земельные участки;
 - планируется изменение ранее установленных границ земельных участков.
- 3) в виде отдельных документов:
 - а) отделом по делам архитектуры и градостроительства - в случае, если физическое или юридическое лицо имеет правоустанавливающие документы на земельный участок и

планирует осуществить строительство, реконструкцию объектов на данном земельном участке;

б) уполномоченным органом исполнительной власти Нижегородской области в сфере градостроительной деятельности – в случае, когда физическое или юридическое лицо планирует осуществить строительство, реконструкцию объектов на земельном участке, предоставленном по решению Правительства Нижегородской области.

4.4. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется отделом по делам архитектуры и градостроительства в течение тридцати дней со дня поступления обращения физического или юридического лица, имеющего правоустанавливающие документы на земельный участок, с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, и утверждается постановлением главы администрации города.

4.5. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- границы земельного участка. Границы и размеры земельного участка определяются в градостроительном плане с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, земельного законодательства и устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
- информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);
- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
- информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);
- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;
- может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

4.6. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

5. Порядок подготовки документации по планировке территории.

5.1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой администрации города Заволжья:

- по инициативе администрации города;
- на основании предложений физических или юридических лиц.

5.2. В случае разработки документации по планировке территории по инициативе администрации города, финансирование работ осуществляется за счет средств местного бюджета. При разработке документации по планировке территории по инициативе

физических и юридических лиц, финансирование производится за счет средств заинтересованных лиц.

5.3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется администрацией города самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

5.4. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

5.5. Физические и юридические лица, заинтересованные в подготовке документации по планировке территории, подают заявку в администрацию города (приложение № 2 к Положению).

5.6. В прилагаемых к заявлению материалах указывается:

- расположение территории, в пределах которой заявитель предполагает осуществить действия по строительству объекта;
- инвестиционно -строительные намерения заявителя.

5.7. После регистрации заявки в администрации города Заволжья она направляется в отдел по делам архитектуры и градостроительства (далее ОАиГ) для рассмотрения вопроса.

5.8. В течение 30 (тридцати) дней со дня поступления предложений потенциальных разработчиков документации по планировке территории г. Заволжья, ОАиГ готовит и направляет заявителю заключение:

- о необходимости подготовки документации по планировке территории;
- об отклонении предложений заинтересованных лиц о подготовке документации по планировке территории с обоснованием причин принятия соответствующего решения.

5.9. В случае получения письменного согласия заявителя о подготовке документации по планировке территории, ОАиГ готовит соответствующее постановление администрации города о разработке документации по планировке территории.

5.10. При подготовке документации по планировке территории по инициативе администрации города, ОАиГ администрации города осуществляет подготовку проекта постановления администрации города Заволжья о разработке такой документации. Заказчиком по размещению муниципального заказа на выполнение работ по разработке документации по планировке территории выступает администрации города Заволжья.

5.11. В постановлении о подготовке документации в обязательном порядке отражаются сроки представления подготовленной документации по планировке территории на утверждение, определение территории, в границах которой будет разрабатываться документация по планировке территории, иные вопросы, относящиеся к подготовке документации по планировке.

5.12. Постановление администрации города о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещается в сети «Интернет».

5.13. В течение 15 дней со дня опубликования постановления администрации о подготовке документации по планировке территории, физические и юридические лица вправе представлять в ОАиГ города Заволжья свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории. Полученные предложения передаются заказчику, а в случае разработки документации по инициативе администрации города - проектной организации для их рассмотрения и учета в процессе проектирования.

5.14. Подготовка документации по планировке территории физическими и юридическими лицами осуществляется на основе градостроительных заданий, разрабатываемых ОАиГ администрации г. Заволжья и утверждаемых администрацией города на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки города, в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с

учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

5.15. Разработка проектов документации по планировке территории должна включать следующие этапы:

- информационный этап, включает работы по сбору и систематизации исходных данных;
- Аналитический этап, предполагает оценку состояния территории, состояния транспортной и инженерной инфраструктур, состояния структуры землепользования, экологического состояния и других факторов. Результатом данного этапа является выявление проблемных ситуаций, требующих решения в различных аспектах: градостроительных, экологических, экономических и иных;
- этап разработки материалов по обоснованию документации планировки территории, включает разработку схем и пояснительной записки;
- этап разработки чертежей планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков выполняется с учетом стратегических направлений развития территории муниципального образования г. Заволжья, вариантов градостроительной организации территории муниципального образования;
- согласование проектов документации по планировке территории.

5.16. Подготовленная документация по планировке территории до ее утверждения, в течение 30 (тридцати) календарных дней подлежит проверке ОАиГ администрации г. Заволжья на соответствие градостроительному заданию и требованиям, установленным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5.17. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей города Заволжья о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний, определяется Градостроительным Кодексом РФ, Уставом муниципального образования города Заволжья и Правилами землепользования и застройки г. Заволжья и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев. Организацией публичных слушаний занимается комиссия по землепользованию и застройке г. Заволжья.

5.18. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещению на официальном сайте города Заволжья в сети Интернет.

5.19. Не позднее 15 дней со дня проведения публичных слушаний ОАиГ администрации города Заволжья направляет главе администрации города Заволжья документацию по планировке территории, протоколы и заключение о результатах публичных слушаний и проект постановления администрации города Заволжья об утверждении документации по планировке территории.

5.20. Глава администрации города Заволжья с учетом протоколов публичных слушаний по документации по планировке территории и заключения об их результатах принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об ее отклонении и направлении в ОАиГ администрации города Заволжья на доработку.

5.21. Утвержденная документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов в течение 7 дней со дня утверждения и размещается на официальном сайте города Заволжья в сети Интернет.

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

Приложение № 1

**ЗАЯВЛЕНИЕ
О ВЫДАЧЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(в виде отдельного документа)**

Начальнику отдела по делам архитектуры и

градостроительства, главному архитектору города
Заволжья _____
(Ф.И.О.)

От _____
(для юридических лиц - полное наименование, организационно – правовая форма, сведения о

государственной регистрации; для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные)
_____ (далее – заявитель)

Адрес заявителя (ей): _____
(местонахождение юридического лица; место регистрации физического лица)

Телефон (факс) заявителя (ей): _____

Иные сведения о заявителе: _____
(для юридических лиц: ОКПО, ОКОГУ, ОКАТО, ОКОНХ, ИНН,

реестровый номер)

Прошу (сим) выдать градостроительный план земельного участка (в виде отдельного документа) в соответствии с формой, утвержденной Правительством РФ, для целей _____

1. Сведения о земельном участке: < 1 >

1.1. Земельный участок имеет следующие адресные ориентиры: _____

(муниципальное образование, микрорайон, улица, дом, либо адресные ориентиры, район)

1.2. Ограничения использования и обременения земельного участка: _____

1.3. Вид права, на котором используется земельный участок _____

(собственность, аренда, постоянное (бессрочное) пользование и др.)

1.4. Реквизиты документа, удостоверяющего право, на котором заявитель использует земельный участок _____

(название, номер, дата выдачи, выдавший орган)

1.5. Площадь земельного участка _____ кв.м.

Ответственность за достоверность предоставленных сведений и документов несет заявитель.

Приложение: в соответствии с Перечнем документов.

Заявитель: _____

(Ф.И.О., должность представителя юридического лица; Ф.И.О. физического лица)

Подпись: _____ «_____» _____ 200__ г.

М.П.

< 1 > Здесь и далее указываются сведения на день составления заявки.

ПЕРЕЧЕНЬ
ДОКУМЕНТОВ, ПРИЛАГАЕМЫХ К ЗАЯВЛЕНИЮ О ВЫДАЧЕ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(в виде отдельного документа)

1. Копии учредительных документов юридического лица, а также копии изменений и дополнений к ним (реквизиты, организационно - правовая форма).

2. Копия паспорта (для физических лиц).
3. Копия документа, подтверждающего факт внесения в Единый государственный реестр юридических лиц или индивидуальных предпринимателей (свидетельство о государственной регистрации юридического лица; свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц; свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя или свидетельство о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей).
4. Копии правоустанавливающих документов на земельный участок:
 - 4.1. Свидетельство о государственной регистрации на праве собственности.
 - 4.2. Договор аренды земельного участка со всеми приложениями и дополнительными соглашениями; документ, подтверждающий государственную регистрацию соответствующего права (аренды).
 - 4.3. Решение органа местного самоуправления о формировании границ земельного участка и кадастровый план земельного участка (для земельных участков под многоквартирными жилыми домами).
 - 4.4. Свидетельство о государственной регистрации права бессрочного пользования.
 - 4.5. Иные, предусмотренные действующим законодательством правоустанавливающие документы.
5. Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости, подлежащие реконструкции.
6. Выписка из Государственного земельного кадастра – кадастровый план земельного участка по форме В1, В2, В6, выданная федеральным государственным учреждением «Земельная кадастровая палата» Нижегородской области. Форму В6 продублировать в электронном виде в формате Mif – Mid или DXF.
7. Выписки из Единого государственного реестра прав (ЕГРП) на земельный участок и объекты недвижимости, выданные не более чем за 30 дней до даты подачи заявления.
8. Технический паспорт ГП НО «Нижтехинвентаризация» (по состоянию на дату подачи заявления) на объект недвижимости, подлежащий реконструкции.
9. Технический паспорт ГП НО «Нижтехинвентаризация» (по состоянию на дату подачи заявления) на все объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, подлежащем перспективной застройке.
10. Топографическая съемка земельного участка М 1:500 с указанием даты выполнения и наименования организации, откорректированная на дату подачи заявления.
11. Чертеж градостроительного плана земельного участка, оформленный согласно Инструкции о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка, утвержденной приказом Министерства регионального развития РФ от 11.08.06г. № 93.
12. Выписка из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выданная уполномоченным органом, содержащая:
 - информацию об историческом назначении объекта культурного наследия и фактическом использовании;
 - наименование органа, принявшего решение о включении выявленного объекта в реестр, реквизиты этого решения;
 - регистрационный номер в реестре и дату постановки на учет объекта культурного наследия.
13. Технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения < 1 >.
14. Акт, определяющий возможность или невозможность разделения земельного участка < 2 >.
15. Доверенность, оформленная надлежащим образом (в случае подачи заявления представителем заявителя).

< 1 > В случае не предоставления технических условий градостроительный план для индивидуального жилищного строительства выдается без их учета.

< 2 > В случае не предоставления акта градостроительный план земельного участка выдается без его учета.

от _____

(название организации, Ф.И.О. заявителя)

адрес: _____

телефон: _____

Заявление о предложении по подготовке проекта планировки (проекта межевания) территории

Территория, предполагаемая для разработки документации по планировке территории	Адрес территории:
Перечень имеющихся документов территориального планирования, зонирования, планировки территории	
Виды и объем разрабатываемой документации по планировке территории	Проект планировки территории
Потребность в земельных ресурсах	Ориентировочная площадь территории с приложением схемы земельного участка, на топографической основе в масштабе 1:2000 (1:500)
Срок разработки документации по планировке территории	

Приложения к заявлению:

1. Пояснительная записка.
2. Заверенная копия документа, удостоверяющего личность заявителя.
3. Нотариально заверенные копии:
4. Свидетельство о государственной регистрации и свидетельство о внесении изменений в Единый государственный реестр (для юридических лиц, зарегистрированных до 1 июля 2002 года).
5. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр (для юридических лиц, зарегистрированных с 1 июля 2002 года).
6. Устав со всеми изменениями и дополнениями.
7. Решение о создании организации.
8. Свидетельство о постановке на налоговый учет.

9. Ксерокопия паспорта гражданина, свидетельство о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица (для индивидуальных предпринимателей).

Копии, заверенные печатью подающей организации:

10. Документ, подтверждающий полномочия руководителя организации.

11. Документ, подтверждающий полномочия представителя, либо доверенность на право ведения дел по поручению соответствующей организации.

12. Схема земельного участка на топографической основе в масштабе 1:2000 (1:500)

дата

