

# АДМИНИСТРАЦИЯ

### ГОРОДСКОГО ОКРУГА СПАССК-ДАЛЬНИЙ

##  ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16 февраля 2021г. г. Спасск-Дальний, Приморского края № 61-па

**Об утверждении Порядка применения правил**

**землепользования и застройки городского**

**округа Спасск-Дальний и внесения в них изменений**

 В соответствии со ст. ст. 30, 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004г. № 190-ФЗ (ред. от 30 декабря 2020г. № 505-ФЗ), Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ред. от 29 декабря 2020г. № 464-ФЗ), в целях создания условий для устойчивого развития территории городского округа Спасск-Дальний, её планировки, застройки и благоустройства, развития жилищного строительства, производственной, социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, рационального использования природных ресурсов, а также сохранения окружающей среды, объектов культурного наследия, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, создания условий для привлечения инвестиций, руководствуясь Уставом городского округа Спасск-Дальний Администрация городского округа Спасск-Дальний

ПОСТАНОВЛЕТ:

1. Утвердить Порядок применения правил землепользования и застройки городского округа Спасск-Дальний и внесения в них изменений (прилагается).

2. Административному управлению Администрации городского округа Спасск-Дальний (Моняк) разместить настоящее постановление на официальном сайте правовой информации городского округа Спасск-Дальний.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации городского округа Спасск-Дальний Патрушева К.О.

|  |  |
| --- | --- |
| Глава городского округа Спасск-Дальний |  А.К. Бессонов  |

 Утвержден

 постановлением Администрации

городского округа Спасск-Дальний

 от 16.02.2021 № 61-па

**Порядок**

**применения правил землепользования и застройки городского**

**округа Спасск-Дальний и внесения в них изменений**

1. Предмет регулирования правил землепользования и застройки городского округа Спасск-Дальний.

1.1. Правила землепользования и застройки городского округа Спасск-Дальний (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования городского округа Спасск-Дальний (далее – города Спасск-Дальний).

1.2. Правила подготавливаются в соответствие с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Уставом городского округа Спасск-Дальний, нормативными правовыми актами Администрации городского округа Спасск-Дальний.

1.3. Правила подготавливаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане городского округа Спасск-Дальний, требований технических регламентов, результатов общественных обсуждений или публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

2. Цели разработки Правил.

2.1. Правила разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории городского округа Спасск-Дальний, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории городского округа Спасск-Дальний;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления городского округа

3.1. К полномочиям Думы городского округа Спасск-Дальний в области землепользования и застройки относятся:

1) утверждение Правил;

2) утверждение внесения изменений в Правила.

3.2. К полномочиям главы городского округа Спасск-Дальний в области землепользования и застройки относится принятие решения о назначении публичных слушаний по проекту Правил, проекту внесения изменений в Правила.

3.3. К полномочиям Администрации городского округа Спасск-Дальний в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о подготовке проекта Правил и проекта внесения изменений в Правила;

2) подготовка документации по планировке территории в соответствии с законодательством Российской Федерации;

3) осуществление проверки проекта Правил, проекта изменений в Правила, представленного комиссией по подготовке проекта Правил, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану города Спасск-Дальний, Схеме территориального планирования Приморского края, схемам территориального планирования Российской Федерации;

4) резервирование земель и изъятие земельных участков в границах города Спасск-Дальний для муниципальных нужд в соответствии с законодательством Российской Федерации;

5) разработка и реализация программ использования и охраны земель;

6) выдача градостроительных планов земельных участков, расположенных на территории городского округа;

7) осуществление муниципального земельного контроля за использованием земель на территории города Спасск-Дальний в соответствии с законодательством Российской Федерации;

8) формирование земельных участков как объектов недвижимости;

9) выдача разрешений на строительство;

10) выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

11) обеспечение опубликования (обнародования) решения об утверждении Правил и решения о внесении изменений в Правила или решения об отклонении проекта Правил (проекта изменений Правил);

12) утверждение документации по планировке территории;

13) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

14) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

15) принятие решения в качестве застройщика об изменении одного вида разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой вид;

16) организация и проведение публичных слушаний;

17) осуществление иных полномочий, отнесенных к полномочиям органов местного самоуправления городского округа Спасск-Дальний федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами Приморского края, Уставом города Спасск-Дальний и решениями Думы городского округа Спасск-Дальний.

3.4. К полномочиям комиссии по подготовке проекта Правил (далее – Комиссия) относятся:

1) организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил (проекту о внесении изменений в Правила) в порядке, определяемом Уставом города Спасск-Дальний и нормативными правовыми актами Думы городского округа Спасск-Дальний, в соответствии со статьями 5.1, 28, частями 13, 14 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Спасск-Дальний;

3) представление главе городского округа Спасск-Дальний заключения о подготовке документации по планировке территории.

4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

4.1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами для территориальных зон, при условии соблюдения технических регламентов.

4.2. Выбор основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

4.3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

4.4. В случаях, если земельный участок и (или) объект капитального строительства расположен на территории, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется или для которой градостроительный регламент не устанавливается, изменение вида его разрешенного использования осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4.5. Использование земельного участка и (или) объекта капитального строительства с условно разрешенным видом использования допускается после предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования).

4.6. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

4.7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.8. 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 (далее – разрешение на отклонение от предельных параметров).

4.9. Размещение на земельном участке объектов капитального строительства, их реконструкция с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается после предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров.

4.10. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4.11. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров осуществляется в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Подготовка документации по планировке территории города Спасск-Дальний.

5.1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории городского округа, 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.

5.2. Подготовка документации по планировке территории (за исключением подготовки градостроительных планов земельных участков) осуществляется в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской.

5.3. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется Администрацией городского округа Спасск-Дальний.

6. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки города Спасска-Дальнего.

6.1. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории городского округа Спасск-Дальний (далее – общественные обсуждения или публичные слушания) организуются и проводятся в целях:

1) соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

2) информирования населения городского округа о градостроительной деятельности в городе Спасск-Дальний.

6.2. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, в Порядке, утвержденном решением Думы городского округа Спасск-Дальний от 29 июня 2018 г. № 46-НПА «Об утверждении положения о порядке организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний в области градостроительной деятельности на территории городского округа Спасск-Дальний», Уставом городского округа Спасск-Дальний.

6.3. На общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки должны выноситься:

1) проект Правил и проект о внесении изменений в Правила;

2) проекты планировки территории и проекты межевания территории;

3) проекты решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования;

4) проекты решения об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6.4. Решения о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний принимает глава городского округа Спасск-Дальний.

7. Внесение изменений в Правила.

7.1. Внесение изменений в Правила осуществляется в том же порядке, что и подготовка и утверждение Правил в соответствии со статьями 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.2. Перечень оснований для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила установлен частью 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию:

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

2) органами исполнительной власти Приморского края в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Приморского края;

3) органами местного самоуправления городского округа Спасск-Дальний в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа Спасск-Дальний;

4) физическими или юридическими лицами 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.

7.4. 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 это заключение главе городского округа Спасск-Дальний.

7.5. Глава городского округа Спасск-Дальний с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

Решение о подготовке проекта изменений в Правила принимается главой городского округа Спасск-Дальний с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всем территориям городского округа Спасск-Дальний либо к различным частям территории городского округа Спасск-Дальний (в случае подготовки проекта изменений в Правила применительно к частям территории городского округа Спасск-Дальний), порядка и сроков проведения работ по подготовке проекта изменений в Правила, иных положений, касающихся организации указанных работ.

7.6. Глава городского округа Спасск-Дальний, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты решения о подготовке проекта изменений в Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение на официальном сайте городского округа Спасск-Дальний в сети "Интернет".

7.7. В сообщении о принятии решения о подготовке проекта изменений Правил указываются:

1) состав и порядок деятельности Комиссии;

2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территории городского округа Спасск-Дальний либо применительно к различным частям территории городского округа Спасск-Дальний (в случае подготовки проекта изменений в Правила применительно к частям территории городского округа Спасск-Дальний);

3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта изменений в Правила;

4) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта изменений в Правила;

5) иные вопросы организации работ.

7.8. Разработку проекта изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия.

7.9. Администрация городского округа Спасск-Дальний осуществляет проверку проекта изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану городского округа Спасск-Дальний, Схеме территориального планирования Приморского края, схемам территориального планирования Российской Федерации.

7.10. По результатам проверки Администрация городского округа Спасск-Дальний направляет проект изменений в Правила главе городского округа Спасск-Дальний или, в случае обнаружения несоответствия проекта изменений в Правила требованиям и документам, направляет проект в Комиссию на доработку.

7.11. Глава городского округа Спасск-Дальний при получении от Администрации городского округа Спасск-Дальний проекта изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок, не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

7.12. В случае, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту изменений Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок, не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой городского округа Спасск-Дальний решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

7.13. После завершения публичных слушаний по проекту изменения Правил землепользования и застройки Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе городского округа Спасск-Дальний. Обязательными приложениями к проекту изменений Правил застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

7.14. Глава городского округа Спасск-Дальний в течение десяти дней после представления ему проекта изменений Правил землепользования и застройки и обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления городского округа Спасск-Дальний или об отклонении проекта изменений Правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

7.15. Изменения в Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления городского округа Спасск-Дальний. Обязательными приложениями к проекту изменений Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

7.16. Представительный орган местного самоуправления городского округа Спасск-Дальний по результатам рассмотрения проекта изменений Правил и обязательных приложений к нему может утвердить изменения Правил застройки или направить проект изменений Правил застройки главе городского округа Спасск-Дальний на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

7.17. Правила землепользования и застройки в изменённом виде подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте городского округа Спасск-Дальний в сети "Интернет".

7.18. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений Правил землепользования и застройки в судебном порядке.

7.19. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Приморского края вправе оспорить решение об утверждении изменений Правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия Правил законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, Схеме территориального планирования Приморского края, утвержденным до внесения изменений в Правила.

8. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки города Спасск-Дальний.

8.1. Полномочия по организации управления и распоряжения землями, отнесенными к муниципальной собственности, и землями, государственная собственность на которые не разграничена, в границах городского округа Спасск-Дальний осуществляются Администрацией городского округа, за исключением:

1) предоставления земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, в порядке, установленном статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации;

2) использования земельных участков без предоставления земельных участков и установления сервитута в порядке, установленном главой V.6 Земельного кодекса Российской Федерации;

3) формирования земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома;

4) предоставления земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства.

8.2. Полномочия, указанные в пункте 8.1 настоящего раздела, реализуются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.