

**Пошаговые действия при подготовке, согласовании
и утверждении проектов планировки и проектов межевания территории в
случае принятия решения о подготовке главой администрации
(поселения, городского округа).**

*(подготовлены комитетом по архитектуре и градостроительству
Ленинградской области на основании положений Градостроительного
кодекса РФ в помощь администрациям муниципальных образований).*

*Настоящие рекомендации не распространяются на порядок
подготовки проектов планировки и проектов межевания территорий для
размещения на них линейных объектов.*

Общая информация.

Виды документации по планировке территории.

*Положения ст. 42-44 Градостроительного кодекса РФ (далее ГрК РФ)
выделяют различные виды документации по планировке территории:*

- проект планировки без проекта межевания в составе проекта планировки (ч.1ст. 42);*
- проект планировки с проектом межевания в составе проекта планировки и градостроительными планами земельных участков в составе проекта межевания (ч.3,6 ст.43);*
- проект межевания с градостроительными планами земельных участков, подлежащих застройке, или застроенных территорий, в составе проекта межевания;*
- проект межевания застроенных территорий без градостроительных планов земельных участков в его составе (ч.1, 6 ст.43);*
- градостроительные планы земельных участков в виде отдельных документов (ч.2 ст.44). В этом случае речь идёт о ранее созданных земельных участках, границы которых не предполагается изменять.*

Градостроительным кодексом РФ предусмотрена следующая процедура подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения (городского округа).

1. Принятие решения о подготовке проекта планировки и/или проекта межевания главой администрации (поселения, городского округа):

1.1 - по инициативе органов местного самоуправления;

1.2 - на основании предложений физических или юридических лиц (заинтересованные лица могут обратиться в письменной форме в орган местного самоуправления с просьбой подготовить проект планировки и/или проект межевания, либо с предложением выступить заказчиком документации по планировке территории);

1.3 - на основании заявлений арендаторов земельных участков, предоставленных на конкурсной основе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, и лиц, с которыми заключён договор о развитии застроенной территории.

Примечание: пример оформления решения прилагается.

2. Опубликование решения в течение 3 календарных дней со дня его принятия в порядке, установленном Уставом МО для опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и обязательное размещение на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта МО) в сети «Интернет».

Примечание: размещение на официальном сайте не может заменить опубликование в печатном органе.

В информационном сообщении о принятии решения о подготовке проекта планировки и/или проекта межевания необходимо разъяснить, что со дня опубликования решения физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения (городского округа) свои письменные предложения о порядке, сроках подготовки и

содержании проекта планировки и/или проекта межевания (ч.3 ст.46 ГрК РФ).

Предложения заинтересованных лиц могут быть представлены в объёме проекта планировки и (или) проекта межевания.

- 3. Подготовка проекта планировки и/или проекта межевания** уполномоченным органом местного самоуправления самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключённого по итогам размещения заказа в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

Примечание: конкурс не проводится только в двух случаях:

- в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- в отношении земельного участка заключен договор о развитии застроенной территории.

В указанных случаях подготовка документации по планировке осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

Важно! Подготовка документации по планировке территории может осуществляться заинтересованными лицами (за счёт их средств) на основании решения о подготовке проекта планировки, принятого органом местного самоуправления.

Примечание: пример оформления решения прилагается.

Органы местного самоуправления должны публично предъявить всем частным правообладателям недвижимости документ по планировке, подготовленный самостоятельно либо заинтересованными лицами, показывающий, какой местная власть видит рациональную организацию соответствующей территории.

Документация по планировке территории подготавливается для всех территорий – застроенных или подлежащих застройке (ч.2 ст.41 ГрК РФ).

Органы местного самоуправления поселения (городского округа) обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана, правил землепользования и застройки (ч.5 ст.45 ГрК РФ).

В переходный период (с 2005 г. по 31.12.2012) проекты планировки могут подготавливаться и при отсутствии генерального плана и правил землепользования и застройки поселения (городского округа).

После 31 декабря 2012 года проекты планировки застроенных и незастроенных территорий и проекты межевания незастроенных территорий могут подготавливаться и утверждаться только при наличии генерального плана поселения (городского округа).

До принятия правил землепользования и застройки, но не позднее, чем до 31 декабря 2012 года, разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства определяется в соответствии с проектом планировки территории, в границах которой расположены такие земельные участки и объекты капитального строительства (ч.1 п.5 ст. 4 Федерального закона от 29.12.2004 №191-ФЗ).

Порядок подготовки документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (ч.20 ст.45 ГрК РФ).

Состав и содержание проекта планировки установлен ч.2-6 ст.42 ГрК РФ.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по её обоснованию

Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

2) положения о размещении объектов капитального строительства 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.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают

в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

в графической форме содержат:

1) схему расположения элемента планировочной структуры;

2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

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

4) схему границ территорий объектов культурного наследия;

5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

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

Пояснительная записка содержит описание и обоснование положений, касающихся:

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

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

3) иных вопросов планировки территории.

Проект планировки является основой для разработки проекта межевания территории.

Состав и содержание проекта межевания установлен ч.5-6 ст. 43 ГрК РФ.

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

1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

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

3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

6) границы территорий объектов культурного наследия;

7) границы зон с особыми условиями использования территорий;

8) границы зон действия публичных сервитутов.

При подготовке проектов планировки и проектов межевания возможно использование СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», зарегистрированных в Минюсте РФ 12.02.2003 № 4207, в части, не противоречащей ГрК РФ.

4. **Проверка проекта планировки и/или проекта межевания** органом, уполномоченный в вопросах градостроительства и архитектуры, в течение 30 календарных дней со дня поступления в орган местного самоуправления, на предмет их соответствия:

- документам территориального планирования;
- правилам землепользования и застройки;
- техническим регламентам;
- ограничениям, определяемым наличием зон с особыми условиями использования территорий.

По результатам проверки орган местного самоуправления поселения (городского округа) принимает одно из двух решений:

- о направлении документации по планировке территории главе поселения (городского округа);
- об отклонении документации и направлении её на доработку.

Примечание: при отсутствии в администрации поселения специалиста – архитектора полномочия по проверке проектов целесообразно передать администрации муниципального района либо привлечь к проверке незаинтересованную проектную организацию (по отдельному договору).

Важно! Возмещение вреда, причинённого жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате утверждения не соответствующей требованиям технических регламентов документации по планировке территорий муниципальных образований, осуществляется в полном объёме (из местного бюджета). (ч. 2 ст.59 ГрК РФ).

5. **Принятие решения о проведении публичных слушаний.** Глава поселения (городского округа) принимает решение о проведении

публичных слушаний для рассмотрения полученной документации по планировке территории.

6. Опубликование решения о проведении публичных слушаний

в порядке, установленном Уставом МО для опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и обязательное размещение на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта МО) в сети «Интернет».

Примечание: решение о проведении публичных слушаний должно содержать информацию о времени и месте их проведения.

Оповещение жителей МО о предстоящих публичных слушаниях также осуществляется путем объявлений по местному радио, размещении объявлений на стендах в администрации и т.п.

состав участников публичных слушаний определён ч.7 ст. 46 ГрК РФ (указан в разделе 7), поэтому целесообразно направлять извещения о предстоящих слушаниях законодательно установленному кругу лиц.

- 7. Проведение публичных слушаний** по проекту планировки и/или проекту межевания территории в порядке, определённом Уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений ст.46 ГрК РФ.

Примечание: комитетом подготовлены методические рекомендации «Пошаговые действия при подготовке и проведении публичных слушаний», отражающие специфику рассмотрения вопросов градостроительной деятельности.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием:

*-граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта планировки и/или проекта межевания;
-правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории;
- лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией проекта планировки и/или проекта межевания.*

Участники публичных слушаний вправе представить в уполномоченный на проведение слушаний орган свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки и/или проекта межевания, для обязательного включения их в протокол публичных слушаний.

8. Подготовка заключения о результатах публичных слушаний.

На основании протокола публичных слушаний уполномоченный местной администрацией орган готовит заключение о результатах публичных слушаний.

Примечание: к подготовке заключения целесообразно привлечь депутатов, проектную организацию. Заключение должно содержать анализ поступивших в ходе слушаний предложений (замечаний) по проектам и рекомендации о принятии предложений (замечаний) или об их мотивированном отклонении. Форма такого заключения законодательно не установлена.

9. Опубликование заключения о результатах публичных слушаний

в порядке, установленном Уставом МО для опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и обязательное размещение на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта МО) в сети «Интернет».

Примечание: срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей МО о времени и месте их проведения (этап 8) до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

10. Направление проекта планировки и/или проекта межевания главе администрации поселения (городского округа).

Уполномоченный местной администрацией орган направляет проект планировки и/или проект межевания, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний главе

администрации поселения (городского округа) не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний для рассмотрения и принятия решения.

11. Принятие решения главой администрации поселения (городского округа). После получения документов (этап 10), с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний глава администрации поселения (городского округа) должен принять одно из двух решений:

- утвердить проект планировки и/или проект межевания;
- отклонить проект планировки и/или проект межевания и направить их на доработку с учётом протокола и заключения.

12. Опубликование проекта планировки и/или проекта межевания в течение 7 календарных дней со дня утверждения (этап 11) в порядке, установленном Уставом МО для опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации. Если у поселения (городского округа) есть официальный сайт, то проект планировки и/или проект межевания обязательно размещается и в сети «Интернет».

Примечание: размещение на официальном сайте не может заменить опубликование в печатном органе.

13. Возможные последствия утверждения проекта планировки и/или проекта межевания.

Представительный орган местного самоуправления на основании утверждённой документации по планировке территории вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства (ч.15 ст. 46 ГрК РФ).

Органы государственной власти РФ, органы государственной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном

порядке утверждённую документацию по планировке территории
(ч.17 ст.45 ГрК РФ).