

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Новочеркасск»

Часть I

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Новочеркасск» (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области, в сфере градостроительства и земельных отношений, Уставом муниципального образования «Город Новочеркасск», Генеральным планом муниципального образования «Город Новочеркасск», а также с учетом положений иных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования «Город Новочеркасск», в том числе охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

В целях настоящих Правил используются следующие основные понятия:

Владелец земельного участка, объекта капитального строительства – российские и иностранные физические и юридические лица (Российская Федерация, Ростовская область и город Новочеркасск), обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества – действия уполномоченного органа по внесению в государственных кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведений о недвижимом имуществе;

Градостроительная документация – документы территориального планирования, документы градостроительного зонирования и документация по планировке территорий;

Градостроительный регламент – устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные

параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

Градостроительный план земельного участка – вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

Заказчик – уполномоченное инвестором физическое или юридическое лицо, орган государственной власти или орган местного самоуправления, которое обеспечивает реализацию инвестиционного проекта;

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

Земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

Инвестор – физические и юридические лица, государственные органы, органы местного самоуправления, осуществляющие капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств в соответствии с законодательством Российской Федерации;

Инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории – комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

Инженерная подготовка территории – комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, подсыпка и т.д.);

Квартал – основной элемент планировочной структуры, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования от иных элементов планировочной структуры города;

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

Линии отступа от красных линий – линии, которые обозначают границы места, допустимого для размещения объекта капитального строительства (далее – линии регулирования застройки);

Территориальная зона – зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, водоемы и другие объекты);

Улично-дорожная сеть – система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования;

Иные понятия применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

Статья 2. Назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в муниципальном образовании «Город Новочеркасск» (далее - г. Новочеркасск) систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории г. Новочеркаска, систем инженерного, транспортного обеспечения, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития, землепользования и застройки г. Новочеркаска посредством проведения публичных слушаний;

- обеспечение контроля над соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории г. Новочеркаска и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

- разделению территории г. Новочеркаска на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории г. Новочеркаска, ее дальнейшего строительного освоения и развития;

- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- контролю над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости в случаях и порядке, установленных законодательством;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;

- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- иными нормативными правовыми актами г. Новочеркаска по вопросам регулирования землепользования и застройки.

5. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, осуществляющих градостроительную деятельность на территории г. Новочеркаска.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, должностных лиц органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль над соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления Ростовской области.

Администрация города Новочеркаска обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- опубликования Правил в средствах массовой информации;

- помещения Правил в сети «Интернет»;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности г. Новочеркаска.

Статья 4. Действие Правил по отношению к Генеральному плану города Новочеркаска и документации по планировке территории

1. Внесение изменений в Генеральный план г. Новочеркаска, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Ростовской области) применительно к территории г. Новочеркаска, в ранее утвержденную документацию по планировке территории, утверждение документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Ростовской области) не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

2. Настоящие Правила могут быть изменены в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке, с учетом изменений документов территориального планирования, документации по планировке территорий.

3. После введения в действие настоящие Правила Администрация города Новочеркаска вправе:

- приводить в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденную и не реализованную документацию по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

- готовить документацию по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, состава и значений показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты г. Новочеркаска по вопросам землепользования и застройки, применяются в части не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существующие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, процент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

Статья 6. Пользование объектами недвижимости, несоответствующими Правилам

1. Объекты недвижимости, указанные в статье 5 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Изменения видов разрешенного использования и строительных параметров могут проводиться только путем приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

3. В отношении объектов недвижимости указанных в подпунктах 1, 2 пункта 3 статьи 5 настоящих Правил не допускается увеличение площади, строительного объема, увеличение объема и интенсивности производственной деятельности, без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

4. Объекты недвижимости, указанные в подпункте 3 статьи 5 настоящих Правил, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

5. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Статья 7. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. Городская Дума г. Новочеркаска в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки:

- утверждает и вносит изменения в Правила;
- утверждает местные нормативы градостроительного проектирования;
- реализовывает иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

2. Мэр города Новочеркаска в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки принимает решения о:

- подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила;
- предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- реализовывает иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

3. Администрация г. Новочеркаска в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки принимает решения о:

- подготовке и утверждении документации по планировке территории;
- подготовке и предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;
- резервировании и изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- развитии территорий;
- иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся к ведению городской Думы г. Новочеркаска.

4. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом, формируется на основании постановления Администрации города и осуществляет свою деятельность в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Ростовской области от 14 января 2008 г. № 853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области», настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность.

5. Архитектурно-градостроительный совет является совещательным, консультативным, постоянно действующим органом, способствующим координации деятельности по разработке и реализации политики муниципального образования в области архитектуры и градостроительства, а также подготовке и оперативному принятию решений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности, формированию архитектурно-художественного облика и среды городской территории. Архитектурно-градостроительный совет осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением об архитектурно-градостроительном совете города Новочеркаска, утверждаемым Постановлением Администрации города.

6. По вопросам применения настоящих Правил в компетенцию Управления архитектуры и градостроительства Администрации города Новочеркаска входит:

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;
- согласование документации по планировке территории;
- подготовка градостроительных планов земельных участков;
- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

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

- организация и ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке;

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

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

- другие полномочия, осуществляемые в соответствии с законодательством и Положением об Управлении архитектуры и градостроительства города Новочеркаска.

7. По вопросам применения настоящих Правил в компетенцию Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации города Новочеркаска входит:

- предоставление по запросу Комиссии по разработке правил землепользования и застройки заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

- обеспечение организации и проведения торгов - аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

- подготовка решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;

- осуществление контроля над использованием и охраной земель;

- другие полномочия, осуществляемые в соответствии с законодательством и Положением о Комитете по управлению муниципальным имуществом Администрации города Новочеркаска.

8. По вопросам применения настоящих Правил областной орган исполнительной власти, уполномоченный Администрацией Ростовской области в области сохранения, использования, популяризации, государственной охраны объектов культурного наследия и государственного контроля в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Границы ведения органа исполнительной власти, уполномоченного Администрацией Ростовской области в области сохранения, использования, популяризации, государственной охраны объектов культурного наследия в части указанного вида контроля определяются границами зон охраны объектов культурного наследия.

Предметы осуществляемого указанным государственным уполномоченным органом контроля и согласований устанавливаются дифференцированно применительно к:

- объектам, включенным в списки объектов культурного наследия;

- объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия;

- объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах регулирования застройки.

ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 8. Подготовка и формирование земельного участка в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

1. Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами города Новочеркаска применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков.

2. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Новочеркаска.

3. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

4. Для строительства могут предоставляться только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота, за исключением случаев, установленных законом.

5. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, считается подготовленным согласно требованиям градостроительного законодательства и сформированным согласно требованиям земельного законодательства при наличии:

- градостроительного плана земельного участка, подготовленного в установленном порядке;
- технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

- кадастрового плана земельного участка.

6. Действия по градостроительной подготовке и формированию земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

7. Результатом первой стадии являются градостроительные планы земельных участков.

Состав градостроительного плана земельного участка определен Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Утвержденный уполномоченным органом в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

Корректировка градостроительного плана допускается, если в результате землеустроительных работ выявлено несоответствие проектных и реальных границ земельного участка.

8. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

9. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств:

- местного бюджета;
- внебюджетных источников.

В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных Администрации города Новочеркасск победителем торгов.

10. Земельные участки подготавливаются и формируются в порядке, установленном градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Администрации города Новочеркаска, применительно к случаям:

1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, Администрации города Новочеркаска;

2) для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, Администрации города Новочеркаска;

3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, Администрации города Новочеркаска;

4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования.

Статья 9. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей

1. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков имеют право обратиться в Администрацию города Новочеркаска с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом Администрации города Новочеркаска.

В прилагаемых к заявлению материалах указывается расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка (в том числе, в виде соответствующей схемы с обозначением предлагаемого для градостроительной подготовки земельного участка и проектных предложений по размещению объекта капитального строительства, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими

Правилами, применительно к территориальной зоне расположения планируемого к подготовке земельного участка, техническим регламентам).

2. Заявление рассматривается Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города, которое готовит заключение содержащее:

1) мотивированное определение возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка решение о способе градостроительной подготовки земельного участка:

а) посредством подготовки документации по планировке территории:

- проекта межевания, в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается;

- проекта планировки с проектом межевания, в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка не могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается;

- посредством формирования земельного участка путем проведения кадастровых работ, в случае когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается и границы смежных земельных участков установлены и в отношении данных земельных участков осуществлен государственный кадастровый учет, в иных случаях, когда не требуется подготовка документации по планировке территории (отсутствует перспектива застройки территории, сложный рельеф и т.д.);

б) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в части 2 настоящей статьи, путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное,

- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять соответствующие работы.

По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (заказчику):

- топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:500 или ином масштабе, определенном Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Новочеркасска;

- отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную подрядчиком в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

- отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную подрядчиком от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

- иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

4. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории.

5. Документация по планировке территории подлежит обсуждению на публичных слушаниях и утверждается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативным правовым актом органов местного самоуправления.

6. Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации города Новочеркаска в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами:

- осуществляет подготовку решения об образовании земельных участков;
- принимает решение о способе предоставления земельных участков;
- в случае предоставления земельных участков по результатам торгов, осуществляет подготовку пакета документов, необходимого для проведения торгов, проводит торги.

Статья 10. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе Администрации города Новочеркаска

1. Администрацией города Новочеркаска может приниматься решение об осуществлении работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке в целях предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Управление архитектуры и градостроительства Администрации города Новочеркаска и Департамент строительства и городского развития Администрации города Новочеркаска организуют, обеспечивают и осуществляют работы по выделению земельных участков, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:

- проводимых на регулярной основе работ по формированию и ведению муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- осуществляемых на основе утвержденного Администрацией города Новочеркаска, плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы выполняются по договорам с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Выполнение работ по подготовке документации по планировке территории осуществляется на основании муниципальных контрактов, заключаемых в соответствии с законодательством.

4. Неотъемлемым приложением к муниципальному контракту, заключаемому на выполнение работ по подготовке документации по планировке территории является задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории, выданное Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Новочеркаска.

5. Подрядчик по договору (муниципальному контракту) на выполнение работ по подготовке документации по планировке территории:

- обеспечивает согласование документации по планировке территории, а также участвует в проводимых публичных слушаниях по обсуждению подготовленной документации в установленном порядке;
- передает муниципальному заказчику документацию по планировке территории для проверки и дальнейшего утверждения.

Статья 11. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе заявителей

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке на незастроенных территориях земельных участков из состава государственных, муниципальных земель, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в Администрацию города Новочеркаска.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено нормативным правовым актом Администрации города Новочеркаска.

В заявлении указываются:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;
- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану г. Новочеркаска, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. заявление рассматривается Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города, которое готовит:

- заключение о соответствии инвестиционных намерений заявителя Генеральному плану г. Новочеркаска и настоящим Правилам;
- план земельного участка с границами, определяемыми красными линиями, вновь образуемого земельного участка – планировочного элемента территории (квартала, микрорайона).

Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации города готовит проводит аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

Статья 12. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе Администрации города Новочеркаска

Администрация города Новочеркаска участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

- в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке статьи 11 настоящих Правил;

- в порядке выполнения своих полномочий по реализации муниципальных программ, направленных на развитие территории г. Новочеркаска.

Статья 13. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также Администрации города Новочеркаска

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов и иных целей осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов и в иных целях может осуществляться по инициативе:

- заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства;

- Администрации города Новочеркаска, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства;

- собственников помещений многоквартирных домов, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из неразделенной территории посредством градостроительной подготовки земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов;

- Администрации города Новочеркаска в рамках исполнения государственных и муниципальных программ.

Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования

Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования осуществляется в целях предоставления физическим, юридическим лицам для размещения временных объектов, предназначенных для обслуживания населения, размещения линейных объектов и в других целях в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами.

Статья 15. Принципы организации процесса предоставления сформированного земельного участка

Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и, в соответствии с ним, нормативными правовыми актами Администрации города Новочеркаска.

Статья 16. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд

Порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, а также основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, определяются земельным и гражданским законодательством.

Статья 17. Резервирование земель для реализации государственных, или муниципальных нужд

Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд, а также основания для принятия решений о резервировании земель для государственных и муниципальных нужд, определяется земельным законодательством.

Статья 18. Условия установления публичных сервитутов

1. Администрация города Новочеркаска имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением интересов государства, местного самоуправления или населения города.

2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков и документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется земельным законодательством и иными нормативными правовыми актами.

ГЛАВА 3. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

Статья 19. Общие положения о планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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.

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

4. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

5. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) и градостроительных планов земельных участков.

6. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются Администрации города Новочеркаска с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

Статья 20. Проект планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

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

3. 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, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

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 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.

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

5. 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, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), 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.

6. Пояснительная записка, указанная в части 4 настоящей статьи, 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.

8. Состав и содержание проектов планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Ростовской области.

9. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Статья 21. Проекты межевания территорий

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

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных 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.

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

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.

5. 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.

6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

Статья 22. Градостроительные планы земельных участков

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- 1) границы земельного участка;

- 2) границы зон действия публичных сервитутов;
 - 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
 - 4) 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;
 - 5) 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);
 - 6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
 - 7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);
 - 8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.
4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

Статья 23. Архитектурно-строительное проектирование

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

3. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

4. Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, организует и координирует работы по подготовке проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов.

5. В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик обязан предоставить такому лицу:

1) градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

6. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

7. Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

8. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

Статья 24. Выдача разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию

1. На территории г. Новочеркаска разрешение на строительство и ввод объектов в эксплуатацию выдается Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Новочеркаска.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или уполномоченным органом исполнительной власти Ростовской области

2. Состав документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство и ввод объектов в эксплуатацию установлен статьями 51 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 25. Строительство, реконструкция

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

2. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

3. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, проводится строительный контроль.

4. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора

строительный контроль проводится также застройщиком или техническим заказчиком либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

5. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, находящихся в муниципальной собственности, в отношении которых заказчиком выступает Департамент строительства и городского развития Администрации города, данным органом Администрации города ведется строительный контроль непосредственно либо привлекаемым им физическим или юридическим лицом на основании договора (муниципального контракта).

Статья 26. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид разрешенного использования

1. Порядок изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид разрешенного использования определяется градостроительным и земельным законодательством.

2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид разрешенного использования реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:

- получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, специального согласования посредством публичных слушаний - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является условно разрешенным;

- выполнения технических регламентов - в случаях, когда изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

- получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, заключения от Управления архитектуры и градостроительства Администрации города Новочеркаска о том, что изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

ГЛАВА 4. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 27. Общие положения о публичных слушаниях

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации обсуждению на публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности подлежат:

1) проект Генерального плана муниципального образования «Город Новочеркасск», в том числе правовой акт о внесении в него изменений;

2) проект Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Новочеркасск», в том числе правовой акт о внесении в них изменений;

3) документация по планировке территории;

- 4) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования;
- 5) вопросы о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования «Город Новочеркасск» и нормативными правовыми актами Городской Думы города Новочеркаска с учетом положений, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией либо иным уполномоченным органом.

Статья 28. Публичные слушания по рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил

1. Специальное согласование требуется в случаях:

1) когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) разрешенного использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования муниципального образования «Город Новочеркасск»;

2) когда правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, планируют осуществить застройку земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний. Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в Администрацию города Новочеркаска. Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;

- схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Управление архитектуры и градостроительства Администрации города Новочеркаска запрашивает письменные заключения по предмету запроса от: а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды; б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору; в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах

ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия.

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;
- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в Управление архитектуры и градостроительства Администрации города Новочеркаска в течение 14 дней со дня поступления запроса.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом непричинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении (отказе) специального согласования принимается Мэром города Новочеркаска после поступления рекомендаций Комиссии.

3. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

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

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Администрацию города Новочеркаска и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права правообладателей смежных земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства и не входят в противоречие с интересами муниципального образования «Город Новочеркасск»;
- допустимы по архитектурным требованиям и требованиям технических регламентов.

Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях.

Комиссия подготавливает и направляет Мэру города Новочеркаска рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний.

Решение о предоставлении (отказе) разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Мэром города Новочеркаска после поступления рекомендаций Комиссии.

ГЛАВА 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 29. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- 1) несоответствие Правил Генеральному плану г. Новочеркаска, возникшее в результате внесения в Генеральный план г. Новочеркаска изменений;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, Администрация города Новочеркаска в лице Мэра города Новочеркаска, Городская Дума г. Новочеркаска, Комиссия, Управление архитектуры и градостроительства Администрации города Новочеркаска, физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию.

3. 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 Мэру города Новочеркаска.

4. Мэр города Новочеркаска с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

Статья 30. Контроль за использованием объектов недвижимости

Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 31. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ростовской области, иными нормативными правовыми актам.