**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 подготовкепроекта 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:* с*рок 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 направляетпроект 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.*

1. **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 разрешённогостроительства 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).