

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
(ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)
КРЕМЕНКУЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ,
ПОДГОТОВЛЕННЫЙ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ПОС. ЗАПАДНЫЙ
СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

Заказчик Администрация Сосновского муниципального района Челябинской области

Разработчик ООО «КадастрГрупп»

г. Челябинск
2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Общая часть.	3
Глава 1. Общие положения.....	4
Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления	6
Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	8
Глава 4. Подготовка документации по планировке территории Администрацией	8
Глава 5. Проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	9
Глава 6. Внесение изменений в Правила.....	9

Общая часть.

Основанием для разработки документа градостроительного зонирования является постановление администрации Сосновского муниципального района Челябинской области от 31.05.2022 № 928 «О подготовке проекта «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения, подготовленные применительно к пос. Западный Сосновского муниципального района Челябинской области, утвержденные решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района № 137 от 16.06.2021», постановление администрации Сосновского муниципального района № 433 от 28.02.2024 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области, подготовленные применительно пос. Западный, утвержденные решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района депутатов № 423 от 21.12.2022 в части изменения градостроительного регламента для территориальных зон А - зона рекреационного назначения (рекреационная зона), Б1- многофункциональная общественно-деловая зона, Б2 - зона специализированной общественной застройки», постановление администрации Сосновского муниципального района № 1451 от 17.06.2024 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области, подготовленные применительно пос. Западный, утвержденные решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района депутатов № 423 от 21.12.2022 в части изменения градостроительного регламента для территориальной зоны коммунальных и складских объектов IV и V классов опасности Г», постановление администрации Сосновского муниципального района № 629 от 27.02.2025 О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области, подготовленные применительно пос. Западный, утвержденные решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района депутатов № 774 от 20.11.2024 в части изменения градостроительного регламента для территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами В1, постановление администрации Сосновского муниципального района № 2835 от 27.11.2024 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области, подготовленные применительно пос. Западный, утвержденные решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района депутатов № 423 от 21.12.2022 (в редакции решения Собрания депутатов Сосновского муниципального района № 665 от 17.04.2024) в части изменения градостроительного регламента для территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами В3», постановление администрации Сосновского муниципального района № 732 от 10.03.2025 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области, подготовленные применительно пос. Западный, утвержденные решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района депутатов № 423 от 21.12.2022 (в редакции решения Собрания депутатов Сосновского муниципального района № 774 от 20.11.2024) в части изменения градостроительного регламента для территориальных зон рекреационного назначения (рекреационная зона) А и многофункциональной общественно-деловой Б1», постановление администрации Сосновского муниципального района Челябинской области № 422 от 14.03.2023 «О подготовке проекта «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения, подготовленные применительно к пос. Западный Сосновского муниципального района Челябинской

области, утвержденные решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района № 423 от 21.12.2022 года».

На основании статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться применительно ко всем территориям поселений, а также к частям территорий поселений, с последующим внесением в правила землепользования и застройки изменений, относящихся к другим частям территорий поселений.

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки (внесение изменений) Кременкульского сельского поселения, подготовленные применительно к п. Западный, Сосновского муниципального района Челябинской области (далее – Правила)

В Правилах используются следующие понятия:

1) Правила – документ градостроительного зонирования Кременкульского сельского поселения, подготовленные применительно к п. Западный, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления – Собранием депутатов Сосновского муниципального района Челябинской области, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

2) градостроительное зонирование (регламентируется главой 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации) – зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

3) территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

4) зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации; границы зон с особыми условиями использования территории отображены на Карте градостроительного зонирования (часть 3 Правил);

5) территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары;

6) документация по планировке территории – градостроительная документация, разработанная на основании документов территориального планирования, Правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, обеспечивающая устойчивое развитие территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), устанавливающая границы земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границы земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;

7) градостроительный регламент - устанавливаемые 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, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

8) объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

9) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в градостроительных регламентах, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами;

10) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в градостроительных регламентах, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам; выбор указанных видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований документов технического регулирования; право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

11) условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в градостроительных регламентах, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

12) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в градостроительных регламентах, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам; размещение указанных объектов допустимо только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

13) предельные параметры застройки земельного участка – элемент градостроительного регламента, отражающий максимальный и (или) минимальный

процент застройки земельного участка при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства;

14) комплексное развитие территорий - совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений.

Статья 2. Назначение, цели и состав Правил

1. Правила регулируют градостроительную деятельность на территории п. Западный в виде градостроительного зонирования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании территории, являются:

- 1) создание условий для устойчивого развития п. Западный;
- 2) создание условий для реализации планов и программ развития Кременкульского сельского поселения на территории п. Западный, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 3) контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений.

3. Настоящие Правила состоят из трех частей:

- 1) часть 1 – Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки,
- 2) часть 2 – Карта градостроительного зонирования,
- 3) часть 3 – Градостроительные регламенты.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 3. Полномочия Администрации Сосновского муниципального района (далее – Администрация) по вопросам градостроительного зонирования

К полномочиям Администрации по вопросам градостроительного зонирования относятся:

- 1) принятие решение о подготовке проекта Правил;
- 2) утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта Правил;
- 3) осуществление проверки проекта Правил;
- 4) опубликование Правил и размещение на официальном сайте Администрации в сети «Интернет»;
- 5) внесение изменений в Правила;
- 6) осуществление контроля над соблюдением требований Правил.

Статья 4. Полномочия комиссии по подготовке проекта Правил

К полномочиям комиссии по подготовке проекта Правил относятся:

- 1) прием предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил и о внесении изменений в Правила;
- 2) организация и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту Правил и внесению изменений в Правила;
- 3) предоставление Правил Администрации на проверку;
- 4) обеспечение внесения изменений в проект Правил;

5) прием заявлений от физических или юридических лиц о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

6) прием заявлений от лиц, заинтересованных в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 5. Порядок подготовки проекта Правил землепользования и застройки

1. Подготовка проекта Правил может осуществляться применительно ко всем территориям поселения, а также к частям территорий поселения, с последующим внесением в Правила изменений, относящихся к другим частям территорий поселения.

2. Подготовка проекта Правил осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов общественных обсуждений, публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

3. Решение о подготовке проекта Правил принимается Главой Администрации с установлением этапов градостроительного зонирования, порядка и сроков проведения работ по подготовке Правил, иных положений, касающихся организации указанных работ.

4. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил Главой Администрации утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил.

5. Глава Администрации обеспечивает опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта Правил

6. Администрация осуществляет проверку проекта Правил, предоставленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану поселения, Схеме 6 территориального планирования Сосновского муниципальных района, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации.

7. По результатам указанной в части 6 настоящей статьи проверки Администрация направляет проект Правил главе муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в 6 настоящей статьи, в комиссию по подготовке проекта Правил на доработку.

8. Глава Администрации при получении от Администрации проекта Правил принимает решение о проведении общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту Правил.

9. Общественные обсуждения, публичные слушания по проекту Правил проводятся комиссией согласно «Положению об общественных обсуждениях, публичных слушаниях по проектам документов и вопросам в сфере градостроительной деятельности на территории Сосновского муниципального района Челябинской области».

10. После завершения общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту Правил комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений, публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и предоставляет указанный проект Главе Администрации. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы общественных обсуждений, публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений, публичных слушаний.

11. Глава Администрации после предоставления ему проекта Правил и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта Правил о направлении его на доработку с указанием даты его повторного предоставления.

12. Требования к составу и порядку деятельности комиссии по подготовке проекта Правил устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами Администрации.

Статья 6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия, отсутствия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в случаях, когда выдача такого разрешения предусмотрена Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Реконструкция указанных в пункте 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями (физическими и юридическими лицами) земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

3. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 8. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию по подготовке проекта Правил.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на общественных обсуждениях, публичных слушаниях.

Глава 4. Подготовка документации по планировке территории Администрацией

Статья 9. Подготовка и согласование документации по планировке территории

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, Администрацией.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица в срок до 30 дней вправе представить в Администрацию свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Администрация осуществляет проверку подготовленной документации по планировке территории на соответствие Генеральному плану Кременкульского сельского поселения, подготовленному применительно к п. Западный, настоящим Правилам, документам технического регулирования и муниципальным правовым актам Администрации.

Статья 10. Порядок утверждения документации по планировке территории

1. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях, публичных слушаниях. Порядок организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний определяется согласно «Положению об общественных обсуждениях, публичных слушаниях по проектам документов и вопросам в сфере градостроительной деятельности на территории Сосновского муниципального района Челябинской области».

2. Подготовленная документация по планировке территории утверждается Главой Администрации. Обязательными приложениями к проекту решения Главы Администрации являются протокол общественных обсуждений, публичных слушаний по рассмотрению документации по планировке территории и заключение о результатах общественных обсуждений, публичных слушаний.

3. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте Администрации в сети Интернет.

Глава 5. Проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 11. Порядок, организация и проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту Правил и внесению изменений в Правила

1. Порядок организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний согласно «Положению об общественных обсуждениях, публичных слушаниях по проектам документов и вопросам в сфере градостроительной деятельности на территории Сосновского муниципального района Челябинской области».

2. Организует и проводит общественные обсуждения, публичные слушания по проекту Правил и внесению изменений в Правила комиссия по подготовке проекта Правил.

Глава 6. Внесение изменений в Правила

Статья 12. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила осуществляется Главой Администрации.

Статья 13. Основания для внесения изменений в Правила

Основаниями для рассмотрения Главой Администрации вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану Кременкульского сельского поселения, подготовленному применительно к п. Западный, схеме территориального

планирования, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план Кременкульского сельского поселения, подготовленный применительно к п. Западный, схему территориального планирования;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.