Открытое акционерное общество «Российский институт градостроительства и инвестиционного развития «ГИПРОГОР»



**Заказчик:**

Администрация округа Муром

**Муниципальный контракт**

№ 09-11-15 от 26.02.2021 г.

**Правила землепользования и застройки муниципального образования округ Муром**

**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

Москва 2021 год

Открытое акционерное общество «Российский институт градостроительства и инвестиционного развития «ГИПРОГОР»



**Заказчик:**

Администрация округа Муром

**Муниципальный контракт**

№ 09-11-15 от 26.02.2021 г.

**Правила землепользования и застройки муниципального образования округ Муром**

**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

Заместитель генерального

директора С. А. Ткаченко

Руководитель проекта Т. В. Егорова

Главный архитектор проекта М. А. Курносова

**О Г Л А В Л Е Н И Е**

[ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ в них ИЗМЕНЕНИЙ 4](#_Toc86252799)

[ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 4](#_Toc86252800)

[Статья 1. Основные принципы, цели и состав Правил землепользования и застройки 4](#_Toc86252801)

[Статья 2. Объекты и субъекты градостроительных отношений 6](#_Toc86252802)

[Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 6](#_Toc86252803)

[ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ 8](#_Toc86252804)

[Статья 4. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки 8](#_Toc86252805)

[Статья 5. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки муниципального образования округ Муром 9](#_Toc86252806)

[ГЛАВА 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ 11](#_Toc86252807)

[Статья 6. Общие положения о подготовке документации по планировке территории. Цели и основания подготовки 11](#_Toc86252808)

[ГЛАВА 4. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ 13](#_Toc86252809)

[ГЛАВА 5. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 14](#_Toc86252810)

[ГЛАВА 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 15](#_Toc86252812)

[ГЛАВА 7. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 16](#_Toc86252813)

[Статья 7. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 16](#_Toc86252814)

Статья 8. Согласование архитектурных решений объектов капитального

строительства 17

**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ в них ИЗМЕНЕНИЙ**

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Основные принципы, цели и состав** **Правил землепользования и застройки**

1. Правила землепользования и застройки на территории городского округа Муром (далее в настоящем документе – Правила, Правила землепользования и застройки) являются документом градостроительного зонирования и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Владимирской области, Уставом муниципального образования округ Муром, Генеральным планом муниципального образования округ Муром, а также с учетом положений иных нормативных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования округ Муром, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, устанавливают порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений, территориальные зоны, градостроительные регламенты.
2. Настоящие Правила разрабатываются в целях, определенных статьей 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
3. Настоящие Правила и изданные в соответствии с ними нормативные правовые акты муниципального образования округ Муром основываются на принципах законодательства о градостроительной деятельности в соответствии со статьей 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
4. Настоящие Правила включают в себя:
5. порядок применения Правил землепользования и застройки муниципального образования округ Муром и внесения изменений в указанные Правила (часть 1);
6. карту градостроительного зонирования и карту зон с особыми условиями использования территории (часть 2);
7. градостроительные регламенты (часть 3).
8. Порядок применения Правил землепользования и застройки муниципального образования округ Муром и внесения изменений в указанные Правила включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) о полномочиях Комиссии по Правилам землепользования и застройки в округе Муром;

3) о подготовке документации по планировке территории;

4) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

5) о проведении публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки;

6) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

7) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

1. На карте градостроительного зонирования и карте зон с особыми условиями использования территории (часть 2) устанавливаются границы территориальных зон, отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования округ Муром, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности.
2. В части 3 «Градостроительные регламенты» в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

**Статья 2. Объекты и субъекты градостроительных отношений**

* 1. Объектами градостроительных отношений в муниципальном образовании округ Муром являются его территория в границах, установленных законом Владимирской области от 11.05.2005 №53 ФЗ «О наделении статусом городского округа муниципального образования округ Муром и установлении его границы», а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на его территории.
	2. Субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования округ Муром являются:
1. органы государственной власти;
2. органы местного самоуправления;
3. физические и юридические лица.

**Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте муниципального образования округ Муром в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
2. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.
3. Уполномоченные органы местного самоуправления обеспечивает возможность ознакомиться всем желающим с настоящими Правилами путем:
4. опубликования решения о принятии настоящих Правил в печатном средстве массовой информации, используемом для опубликования муниципальных нормативных правовых актов;
5. размещения настоящих Правил на официальном сайте администрации городского округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
6. создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органах местного самоуправления муниципального образования округ Муром, уполномоченном в области градостроительства;
7. обеспечения предоставления органом администрации городского округа, уполномоченном в области градостроительства, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).
8. Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 4. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям Совета народных депутатов округа Муром в области землепользования и застройки относятся:

1) утверждение Правил землепользования и застройки;

1. утверждение изменений в Правила землепользования и застройки;
2. направление предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки в Комиссию по подготовке Правил землепользования и застройки муниципального образования округ Муром (далее – Комиссия) в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования округ Муром;
3. определение порядка организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений;
4. утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
5. осуществление иных полномочий, предусмотренных федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными федеральными законами, Уставом Владимирской области, законами Владимирской области, Уставом муниципального образования округ Муром и муниципальными правовыми актами муниципального образования округ Муром.
6. К полномочиям Администрации городского округа в области землепользования и застройки относятся:
	* 1. направление в Комиссию предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;
		2. обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории;
		3. организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам: генерального плана городского округа, о внесении изменений в генеральный план городского округа, правил землепользования и застройки городского округа, о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа, планировки территории и (или) проект межевания территории, решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объектов капитального строительства, решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных размеров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
		4. осуществление иных полномочий, предусмотренных федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными федеральными законами, Уставом Владимирской области, законами Владимирской области, Уставом муниципального образования округ Муром и муниципальными правовыми актами муниципального образования округ Муром.
7. В целях реализации своих полномочий в области землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования округ Муром издаются муниципальные правовые акты в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом муниципального образования округ Муром.

**Статья 5. Комиссия по Правилам** **землепользования и застройки муниципального образования в округе Муром**

1. Комиссия является постоянно действующим коллегиальным органом при Администрации городского округа и формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил землепользования и застройки.
2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, нормативными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.
3. Состав Комиссии утверждается решением руководителя Администрации городского округа.
4. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний.
5. К полномочиям Комиссии в области землепользования и застройки относятся:
	* 1. рассмотрение предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил землепользования и застройки и внесения изменений в них;
		2. принятие заявлений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

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

4) осуществление подготовки заключения после поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направление этого заключения руководителю администрации городского округа;

5) оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний в тех случаях, когда это требуется;

6) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

7) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

1. подготовка и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний;
2. подготовка и оформление протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;
3. подготовка выписки из протокола общественных обсуждений или публичных слушаний участнику общественных обсуждений или публичных слушаний, который внес предложения и замечания, касающиеся проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях при запросе о нее получении;
4. на основании протокола общественных обсуждений или публичных слушаний осуществление подготовки заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний и его опубликование в средствах массовой информации, на сайте Администрации округа Муром;
5. осуществление подготовки рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направление их руководителю администрации городского округа;
6. осуществление иных полномочий, предусмотренных федеральным законодательством, законодательством Владимирской области, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами муниципального образования округ Муром.

**ГЛАВА 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**Статья 6. Общие положения о подготовке документации по планировке территории. Цели и основания подготовки**

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда;

7) планируется осуществление комплексного развития территории.

Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ.

Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных [частью 5](#Par15) ст. 41 Градостроительного кодекса РФ. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Общие требования к документации по планировке территории установлены статьей 41.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Состав и содержание основной части и материалов по обоснованию проекта межевания территории установлены частями 4-7 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**ГЛАВА 4. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (в том числе изменения таких видов) установлен статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

 Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

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.

**ГЛАВА 5. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки** проводятся в соответствии с уставом муниципального образования округ Муром и Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений и публичных слушаний на территории округа Муром, утвержденным решением Совета народных депутатов округа Муром от 26.06.2018 № 525, с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**ГЛАВА 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки в округе Муром осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса РФ, с учетом особенностей, установленных статьей 33 Градостроительного кодекса РФ.

**ГЛАВА 7. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ** **И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 7. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются размеры и параметры, их сочетания.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлен статьей 40 Градостроительного кодекса РФ.

**Статья 8. Согласование архитектурных решений объектов капитального строительства**

Архитектурные решения объектов капитального строительства, фасады которых определяют архитектурный облик городской застройки, расположенных на территории муниципального образования округ Муром, эксплуатируемых, строящихся, реконструируемых или капитально ремонтируемых подлежат согласованию уполномоченным органом администрации округа Муром.

При согласовании архитектурных решений объектов капитального строительства рассматривается цветовое решение внешнего облика объекта капитального строительства, строительные материалы, высота, архитектурно-стилистическое решение и иные характеристики объекта капитального строительства, влияющие на его внешний облик и (или) на композицию и силуэт застройки.