

Правила землепользования и застройки города Челябинска

Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки города Челябинска и внесения в них изменений

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Понятие Правил землепользования и застройки города Челябинска

Правила землепользования и застройки города Челябинска (далее – Правила) – муниципальный правовой акт города Челябинска, принятый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами Челябинской области, нормативными правовыми актами Челябинской области, Уставом города Челябинска, Генеральным планом города Челябинска, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития города Челябинска, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, являющийся документом градостроительного зонирования и устанавливающий территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения Правил.

Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах

В настоящих Правилах используются следующие понятия:

- 1) градостроительное зонирование – зонирование территории города Челябинска в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
- 2) функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;
- 3) архитектурно-градостроительный облик города - архитектурно-художественное, градостроительное изображение города, его отдельных частей, элементов планировочной структуры, улиц, а также требования, отображающие особенности формирования и преемственного развития композиции, силуэта города, преимущественно ориентированные на сохранение культурного наследия, создание гармоничной, благоустроенной, комфортной и функциональной городской среды и поддержание статуса города Челябинска, как столицы региона, зафиксированные в виде градостроительной документации, зон охраны объектов культурного наследия, местных нормативов градостроительного проектирования, архитектурно-художественных концепций, иных муниципальных правовых актов в сфере градостроительства;
- 4) градостроительное зонирование – зонирование территории города Челябинска в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
- 5) градостроительная зона – зонирование территории внутри районов города Челябинска, в целях определения географического места расположения территориальных зон в границах районов;

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

7) зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

8) водоохранные зоны – территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

9) прибрежные защитные полосы – полосы в границах водоохранных зон водного объекта, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

10) красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

11) территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

12) линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

13) 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, 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;

14) 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. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

15) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования 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;

16) условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования 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;

17) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования 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;

18) коэффициент застройки (процент застройки) – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади земельного участка (квартала);

19) коэффициент строительного использования – предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определяемый как отношение общей площади надземной части всех объектов капитального строительства на земельном участке (территориальной зоне) (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к общей площади земельного участка (территориальной зоне).

Общая площадь надземной части объекта капитального строительства определяется как сумма площадей всех этажей данного объекта, за исключением подземных.

В общую площадь надземной части объекта капитального строительства включаются площади: антресолей; галерей и балконов зрительных и других залов; веранд; наружных застекленных лоджий и галерей; а также переходов в другие здания.

Подземное или подземно-надземное сооружение для хранения автотранспорта не выше одного надземного этажа не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства;

20) документы технического регулирования – технические регламенты, национальные стандарты и стандарты организаций (вплоть до их вступления в установленном порядке в силу применяются нормативные технические документы в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов

капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

21) количество этажей здания – количество всех этажей здания: надземных, подземных, включая технический, мансардный, цокольный и подвальный;

22) объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

23) дом блокированной застройки – жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок;

24) многоквартирный дом – здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома;

25) строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе, на месте сносимых объектов капитального строительства);

26) реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

27) реконструкция линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

28) зоны развития – территории городского округа, в границах которых согласно Генеральному плану города Челябинска предполагается формирование многофункциональных территорий и районных подцентров, реализация комплексного развития территории, предусматривается возможность строительства и (или) реконструкции объектов капитального строительства. Градостроительная трансформация на таких территориях возможна с учетом минимальной обеспеченности и транспортной доступности объектов социальной, транспортной, инженерной инфраструктур;

29) зоны стабилизации – территории городского округа, на которых предусматривается возможность строительства и (или) реконструкции объектов капитального строительства, комплексного развития территории. Градостроительная трансформация на таких территориях возможна с учетом минимальной обеспеченности и транспортной доступности объектов социальной, транспортной, инженерной инфраструктур;

30) зоны сжатия – территории городского округа, для которых градостроительная трансформация не предполагается, развитие таких территорий возможно в рамках действующих нормативно-правовых актов и технических регламентов, строительство на таких территориях ограничено (особо охраняемые природные территории, кладбища, аэропорты, аэродромы);

31) коэффициент плотности застройки – отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений к площади территории функциональных зон;

32) иные понятия и термины, используемые в настоящих Правилах, применяются в тех же значениях, что в Градостроительном кодексе Российской Федерации и в других нормативно-правовых и нормативно-технических актах.

Статья 3. Назначение, цели и состав Правил

1. Настоящие Правила подлежат применению на всей территории города Челябинска в границах, установленных Законом Челябинской области.

Настоящие Правила устанавливают на территории города Челябинска систему регулирования землепользования и застройки в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации посредством градостроительного зонирования территорий города Челябинска.

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

- 1) создание условий для устойчивого развития города Челябинска;
- 2) сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 3) создания условий для планировки территорий города Челябинска;
- 4) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 5) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами;
- 6) обеспечение свободного доступа физических и юридических лиц к информации и их участия в принятии решений по вопросам градостроительного развития, землепользования и застройки на территории города Челябинска посредством проведения публичных слушаний, общественных обсуждений в установленных законодательством Российской Федерации случаях;
- 7) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила разработаны в соответствии со следующими принципами пространственного развития города Челябинска:

- 1) функциональное и пространственное разнообразие: увеличение количества монофункциональных зон; повышение разнообразия типов жилья, видов работ и досуга в пределах одного района; полицентричность планировки территории;
- 2) эффективное, рациональное и бережливое использование городского пространства (компактное развитие города): ограничение строительства на свободных территориях и повышение эффективности использования застроенных территорий; усиление связанности

территорий; баланс транспортной доступности и интенсивности освоения территорий; сохранение зеленой зоны города;

3) учет природных ландшафтов: сохранение существующих и интеграция новых в городскую планировочную структуру; развитие непрерывного природно-экологического каркаса города;

4) создание системы качественных общественных пространств: формирование доступных, безопасных, многофункциональных и комфортных зон, учитывающих интересы разных социальных групп;

5) баланс и разграничение частных и общественных территорий, формирование безбарьерной, эстетичной и безопасной городской среды;

6) масштаб архитектурной среды, соразмерный человеку: формирование среды (застройки, территорий, пространств), ориентированной на пешеходные перемещения; соблюдение комфортного для человека масштаба в проектировании зданий и общественных пространств; приоритет плотной и среднетажной застройки;

7) своеобразие и узнаваемость: развитие идентичности города Челябинска за счет сохранения и восстановления объектов культурного наследия, создания выразительной новой архитектуры и системы пространственных ориентиров; согласованность новой застройки с существующей городской средой; уникальность районов города Челябинска;

8) баланс социальных и экономических интересов: экономическая обоснованность планировочных и объемно-пространственных решений, учет интересов населения и бизнеса.

4. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, сводами правил, санитарными правилами и нормами, принятыми в соответствии с действующим законодательством, а также нормативными правовыми актами города Челябинска по вопросам регулирования землепользования и застройки. Если ограничения зон с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ), техническими регламентами, сводами правил, санитарными правилами и нормами установлены более строгие требования, чем в настоящих Правилах, то подлежат применению более строгие требования

5. Настоящие Правила состоят из 9 частей:

1) часть 1 – Порядок применения Правил землепользования и застройки города Челябинска и внесения в них изменений;

2) часть 2. – Градостроительные регламенты;

3) часть 3.1 – Карта градостроительного зонирования города Челябинска;

4) часть 3.2 – Карта территории регулирования архитектурно-градостроительного облика;

5) часть 3.3 – Карта территорий города Челябинска, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории;

6) часть 4.1 – Карта зон с особыми условиями использования территории города Челябинска;

7) часть 4.2 – Карта зон с особыми условиями использования территории города Челябинска. Объекты культурного наследия;

8) часть 5 – Перечень территориальных зон;

9) часть 5.1 – Сведения о границах территориальных зон.

6. Градостроительным регламентом устанавливаются:

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

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

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

4) расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчётные 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.

7. На Карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

8. Границы территориальных зон установлены с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом города Челябинска;
- 3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 4) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Границы территориальных зон установлены по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам муниципальных образований и городского округа;
- 5) естественным границам природных объектов;
- 6) границам или осям полос отвода линейных объектов;
- 7) иным границам.

9. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

10. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории города Челябинска.

Статья 4. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории, утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке до введения в действие Правил

Со дня вступления в силу настоящих Правил документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке до введения в действие Правил, действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 5. Действие Правил по отношению к муниципальным правовым актам города Челябинска по вопросам землепользования и застройки, принятым в установленном законодательством Российской Федерации порядке до введения в действие Правил

Принятые до вступления в силу настоящих Правил муниципальные правовые акты города Челябинска по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 6. Права собственников объектов недвижимости и лиц, не являющихся собственниками объектов недвижимости (арендаторов, землевладельцев, землепользователей), возникшие до введения в действие Правил

1. Полученные в установленном законодательством Российской Федерации и муниципальными правовыми актами города Челябинска порядке разрешения на строительство, уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

2. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты имеют:

1) вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для территориальных зон, в границах которых расположены указанные объекты;

2) вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) параметры существующих объектов (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка, параметры застройки – высота/этажность построек, максимальный процент застройки, коэффициент использования земельного участка) не соответствуют параметрам, установленным настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам.

3. Использование таких объектов осуществляется в соответствии с положениями статьи 14 настоящих Правил.

4. Отношения, возникающие в связи с самовольным захватом земельных участков и самовольным строительством, регулируются гражданским законодательством Российской Федерации и земельным законодательством Российской Федерации.

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления города Челябинска

Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления города Челябинска по вопросам регулирования землепользования и застройки города Челябинска

1. К полномочиям органов местного самоуправления города Челябинска по вопросам регулирования землепользования и застройки города Челябинска относятся:

1) утверждение Правил;

2) внесение изменений в Правила;

3) утверждение подготовленной на основе документов территориального планирования документации по планировке территории города Челябинска, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4) выдача градостроительных планов земельных участков;

5) принятие решений о выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

6) принятие решений о выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

7) направление уведомлений о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового

дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке;

8) выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства и реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории города Челябинска;

9) направление уведомлений о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности;

10) осуществление контроля за соблюдением требований настоящих Правил;

11) создание совещательных органов по вопросам применения настоящих Правил и иным вопросам регулирования землепользования и застройки.

Статья 8. Осуществление органами и должностными лицами местного самоуправления города Челябинска полномочий по вопросам регулирования землепользования и застройки

Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления города Челябинска по вопросам землепользования и застройки в пределах компетенции, установленной Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Челябинска, муниципальными правовыми актами города Челябинска, осуществляют:

1) Челябинская городская Дума;

2) Глава города Челябинска;

3) Администрация города Челябинска:

– Управление по архитектурно-градостроительному проектированию города Челябинска;

– Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска;

– Управление градостроительных разрешений Администрации города Челябинска.

Статья 9. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Челябинска

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Челябинска (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения разработки Правил, внесения в них изменений, а также соблюдения требований Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. В своей деятельности Комиссия руководствуется законодательством Российской Федерации, Челябинской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Челябинска, а также положением о Комиссии, утверждённым правовым актом Администрации города Челябинска.

3. К полномочиям Комиссии в области землепользования и застройки относятся:

1) подготовка проекта Правил;

2) рассмотрение предложений заинтересованных лиц о необходимости внесения изменений в Правила;

3) подготовка проекта о внесении изменений в Правила;

- 4) организация и проведение публичных слушаний, общественных обсуждений:
 - по проекту Правил;
 - по проекту внесения изменений в Правила;
 - по проекту Генерального плана города Челябинска;
 - по проекту внесения изменений в Генеральный план города Челябинска;
 - по проекту планировки территории с проектом межевания территории, проекту планировки территории, проекту межевания территории;
 - по проекту внесения изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории;
 - по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
 - по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - по схеме расположения земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества;
- 5) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;
- 6) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 7) иные полномочия, предусмотренные градостроительным законодательством Российской Федерации.

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

Статья 10. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 (далее – Классификатор).

2. Каждый вид разрешённого использования в градостроительных регламентах настоящих Правил согласно Классификатору имеет следующую структуру:

- 1) код (числовое обозначение) вида разрешённого использования земельного участка;
- 2) наименование вида разрешённого использования земельного участка;
- 3) описание вида разрешенного использования земельного участка, включающее в себя виды разрешённого использования объектов капитального строительства.

Код вида разрешённого использования земельного участка и текстовое наименование вида разрешённого использования земельного участка являются равнозначными.

3. При выборе вида разрешённого использования необходимо пользоваться градостроительными регламентами, установленными в настоящих Правилах, и Классификатором.

4. Применительно к каждой территориальной зоне Правилами установлены только те виды разрешённого использования из Классификатора (код и наименование), которые допустимы в данной территориальной зоне.

5. Содержание видов разрешённого использования допускает без отдельного указания в градостроительном регламенте размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

6. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

7. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления города Челябинска, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, с учетом соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Челябинской области, города Челябинска, публичных сервитутов, предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории и другими требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляются в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 11. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территориях, 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 12. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования в соответствии с градостроительным регламентом

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, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Челябинской области и города Челябинска, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, положений документации по планировке территории и других требований законодательства Российской Федерации.

Статья 13. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, не соответствующий градостроительным регламентам

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, не соответствующий градостроительным регламентам, не допускается.

Статья 14. 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.

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.

3. В случае, если использование указанных в пункте 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Глава 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления города Челябинска

Статья 15. Условия и порядок подготовки и проверки документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется органами местного самоуправления города Челябинска самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения,

объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией города Челябинска по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, за исключением случаев, установленных пунктом 3 настоящей статьи, федеральными законами.

3. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории;

2) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

3) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

4) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

4. Заинтересованные лица, указанные в пункте 3 настоящей статьи, в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении Главе города Челябинска.

5. Указанное в пункте 2 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Администрации города Челябинска в сети Интернет.

6. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Управление по архитектурно-градостроительному проектированию города Челябинска (далее – УАГП г. Челябинска) свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

7. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории и проектов межевания территории.

8. Проверка документации по планировке территории на соответствие требованиям установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации осуществляется Администрацией города Челябинска в течение двадцати рабочих дней со дня поступления документации по планировке территории.

УАГП г. Челябинска обеспечивает проверку документации по планировке территории, согласование ее с должностными лицам местного самоуправления Администрации города Челябинска, отраслевыми (функциональными) органами Администрации города Челябинска в пределах их компетенции в случаях существующего и планируемого размещения объектов местного значения, Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска в части рассмотрения документации по планировке территории на предмет соответствия такой документации сведениям о предоставленных земельных участках, а также информации о земельных участках, в отношении которых утверждены схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которых не истек, на соответствие требованиям земельного законодательства.

По результатам проверки УАГП г. Челябинска обеспечивает рассмотрение документации по планировке территории на общественных обсуждениях либо отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку.

Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в пункте 3 настоящей статьи и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

Статья 16. Порядок утверждения документации по планировке территории

1. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Порядок организации и проведения общественных обсуждений по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется решением Челябинской городской Думы в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности. Решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку принимается Главой города Челябинска.

3. УАГП г. Челябинска осуществляет подготовку проекта постановления Администрации города Челябинска об утверждении документации по планировке территории.

4. Обязательными приложениями к проекту постановления Администрации города Челябинска являются:

1) документ о рассмотрении документации по планировке территории, подтверждающий соответствие подготовленной документации по планировке территории требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) протокол общественных обсуждений по рассмотрению документации по планировке территории;

3) заключение о результатах общественных обсуждений.

5. Проект решения Главы города Челябинска об утверждении документации по планировке территории и подготовленная документация по планировке территории с приложениями, указанными в пункте 4 настоящей статьи, направляется Главе города не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения общественных обсуждений.

6. Глава города Челябинска с учетом протокола общественных обсуждений по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений в течение десяти дней принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

7. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Администрации города Челябинска в сети Интернет.

8. Утвержденная документация по планировке территории и обязательные приложения к решению Главы города Челябинска хранятся в архиве УАГП г. Челябинска.

Статья 17. Особенности подготовки документации по планировке территории при комплексном развитии территории

1. Подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с таким решением без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории. В случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в Генеральный план города Челябинска, Правила, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в Генеральный план, Правила. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в Генеральный план, Правила.

2. Со дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, ранее утвержденная документация по планировке этой территории признается утратившей силу.

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

Статья 18. Цель проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки

Целью проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки является соблюдение прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории, относительно которой проводятся публичные слушания, общественные обсуждения.

Статья 19. Вопросы землепользования и застройки, градостроительные вопросы, подлежащие обсуждению на публичных слушаниях, общественных обсуждениях

1. Обязательно рассмотрению на публичных слушаниях подлежат:

- 1) проект Генерального плана города Челябинска;
- 2) проекты внесения изменений в Генеральный план города Челябинска;
- 3) проект Правил;
- 4) проекты внесения изменений в Правила.

2. Обязательно рассмотрению на общественных обсуждениях подлежат:

1) проекты планировки территории и проекты межевания территории, проекты внесения изменений в проекты планировки территории, проекты межевания территории;

2) проекты решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

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

4) схемы расположения земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

3. Организации и проведения общественных обсуждений по проектам планировки территории и проектам межевания территории, проектам внесения изменений в проекты планировки территорий, проекты межевания территорий, о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства, схемы расположения земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества осуществляется в соответствии с решением Челябинской городской Думы от 27.08.2013 № 44/17 «Об утверждении положений об организации и проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки города Челябинска».

Статья 20. Организация и проведение публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки

Порядок организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки города Челябинска, указанным в статье 19 настоящих Правил, определяется решениями Челябинской городской Думы в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Глава 6. Внесение изменений в Правила

Статья 21. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31, 32 и 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила осуществляется Главой города Челябинска.

Статья 22. Основания для внесения изменений в Правила

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

- 1) несоответствие Правил Генеральному плану города Челябинска, схемам территориального планирования, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план города Челябинска, схемы территориального планирования;
- 2) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в Правилах;
- 3) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;
- 4) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;
- 5) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;
 - а) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

- 7) принятие решения о комплексном развитии территории;
- 8) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований.

Статья 23. Рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила

1. С предложениями о внесении изменений в Правила могут обращаться:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления города Челябинска в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органы местного самоуправления города Челябинска в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях города Челябинска;

5) 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.

2. Лица, указанные в пункте 1 настоящей статьи, заинтересованные во внесении изменений в Правила, обращаются в Комиссию с заявлением о внесении изменений в Правила с указанием цели внесения данных изменений по форме, утвержденной нормативным правовым актом Администрации города Челябинска.

Заявление регистрируется в УАГП г. Челябинска.

3. Зарегистрированное заявление о внесении изменений в Правила направляется в Комиссию.

4. 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 изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения и направляет это заключение Главе города Челябинска.

5. Глава города Челябинска 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 в данные Правила с указанием причин отклонения. Копия такого решения направляется физическому или юридическому лицу.

6. Указанное в пункте 5 настоящей статьи решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Администрации города Челябинска в сети Интернет.

7. После утверждения решения о подготовке проекта о внесении изменения в Правила физическое или юридическое лицо обращается в УАГП г. Челябинска с заявлением о выдаче задания на подготовку проекта внесения изменений в Правила.

8. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное во внесении изменений в Правила, представляют в УАГП г. Челябинска проект о внесении изменений в Правила

в объеме и составе, определенными заданием на подготовку проекта внесения изменения в Правила.

9. В соответствии со статьями 30, 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации и решением Челябинской городской Думы от 27.08.2013 № 44/17 «Об утверждении положений об организации и проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки города Челябинска» проект о внесении изменений в Правила подлежит рассмотрению на публичных слушаниях и утверждению Челябинской городской Думой.

Глава 7. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 24. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, муниципальные правовые акты города Челябинска, изданные по вопросам землепользования и застройки, являются открытыми и доступными для всех физических и юридических лиц, должностных лиц органов государственной власти, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

2. Настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещаются на официальных сайтах органов местного самоуправления и в сети Интернет.

3. После утверждения Правил либо внесения в них изменений Администрация города Челябинска готовит документацию, воспроизводящую сведения, содержащиеся в правовом акте, которым утверждены или изменены Правила, включая сведения о территориальных зонах, устанавливаемых Правилами, их количестве, перечне видов разрешенного использования земельных участков для каждой территориальной зоны.

Указанную в абзаце 1 настоящего пункта документацию Администрация города Челябинска направляет в филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области в соответствии с требованиями законодательства о порядке предоставления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, а также предоставляет в Челябинскую городскую Думу информацию о направлении такой документации в указанный орган.

Статья 25. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации, Челябинской области и муниципальными правовыми актами города Челябинска.

Председатель
Челябинской городской Думы

А.В. Шмидт

Глава города Челябинска

Н.П. Котова