

**Семинар
с участием органов местного самоуправления
муниципальных районов, городских поселений и
Сосновоборского городского округа Ленинградской области**

**на тему: «О внесении изменений
в правила землепользования и застройки
муниципальных образований Ленинградской области»**

6 марта 2019 года

КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ



Отдел территориального планирования и градостроительного зонирования комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области – 5 чел.

Сектор градостроительного зонирования отдела территориального планирования и градостроительного зонирования комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области – 3 чел.

**Начальник
Сектора градостроительного зонирования
отдела территориального планирования
и градостроительного зонирования
комитета по архитектуре и градостроительству
Ленинградской области —**

**Наумова Елена Юрьевна
Тел. (812) 611-4593**

eyu_naumova@lenreg.ru

**Основания
для рассмотрения главой местной администрации
вопроса о внесении изменений
в правила землепользования и застройки**

(часть 2 статьи 33 ГрК РФ)

1. несоответствие ПЗЗ генеральному плану, СТП МР,
возникшее в результате внесения в такие документы
изменений;

2. поступление от уполномоченного Правительством РФ
федерального органа исполнительной власти предписания об
устранении нарушений ограничений использования объектов
недвижимости, установленных на приаэродромной
территории;

3. поступление предложений об изменении границ
территориальных зон, изменении градостроительных
регламентов;

4. несоответствие сведений о местоположении границ ЗОУИТ,
территорий ОКН, отображенных на карте градостроительного
зонирования, содержащемся в ЕГРН 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 ЗОУИТ, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в ЕГРН ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

6. установление, изменение, прекращение существования ЗОУИТ, установление, изменение границ территории ОКН, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.

Предложения о внесении изменений в ПЗЗ направляются физическими или юридическими лицами в комиссию в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки 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.

пункт 5 части 3 статьи 33 ГрК РФ

Процедура получения решения о внесении изменений в ПЗЗ

Направление заинтересованным лицом заявления о внесении изменений в ПЗЗ в комиссию по подготовке проекта ПЗЗ (далее - комиссия)

Рассмотрение заявления заинтересованного лица о внесении изменений в ПЗЗ комиссией

Подготовка комиссией заключения с рекомендациями о внесении изменения в ПЗЗ или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения

Направление заключения главе местной администрации
(в течение тридцати дней со дня поступления предложения)



Принятие главой местной администрации решения о подготовке проекта о внесении изменения в ПЗЗ или об отклонении предложения о внесении изменения в ПЗЗ с указанием причин отклонения (решение главы местной администрации о внесении изменений в ПЗЗ или об отклонении такого предложения является ненормативным правовым актом)

**Направление копии такого решения заявителям
(в течение в течение тридцати дней со дня поступления заключения)**

**ПРИКАЗ
КОМИТЕТА ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

от 5 апреля 2018 года № 29

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕРКЕ
КОМИТЕТОМ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
ПРОЕКТОВ ПЗЗ ГП И СП, ГО,
ПРОЕКТОВ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПЗЗ ГП И СП, ГО ЛО
И ПОЛОЖЕНИЯ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ КОМИТЕТОМ ПО
АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПЗЗ ГП И СП, ГО ЛО,
ИЗМЕНЕНИЙ В ПЗЗ ГП И СП, ГО ЛО**

вступил в силу с 1 мая 2018 года

2. Перечень необходимых для проверки документов

2.2. Решение главы местной администрации о подготовке Проекта с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всем территориям поселения, городского округа либо к различным частям территорий поселения или городского округа (в случае подготовки Проекта применительно к частям территорий поселения или городского округа), порядка и сроков проведения работ по подготовке правил землепользования и застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ.

2.3. Решение главы местной администрации об утверждении состава и порядка деятельности комиссии.

2.8. Карта функционального зонирования поселения, городского округа (при наличии утвержденного генерального плана поселения, городского округа применительно к территории, в отношении которой подготовлен Проект) или документ об отсутствии утвержденного генерального плана в отношении указанной территории.

2.9. Протокол заседания комиссии, в соответствии с которым Проект направлен главе местной администрации.

2.10. Устав муниципального образования и(или) нормативный правовой акт представительного органа местного самоуправления о порядке проведения общественных обсуждений и публичных слушаний.

3. Требования к оформлению представляемых для проверки документов и порядку их представления

3.1. Указанные в разделе 2 настоящего Положения документы представляются в виде электронных документов и(или) электронных копий (выписок), подписанных (заверенных) усиленной квалифицированной электронной подписью главы местной администрации.

3.2. Проект оформляется в соответствии с требованиями ...

3.3. Комплект указанных в разделе 2 настоящего Положения документов представляется в Комитет в составе одного файла в формате PDF.

Дополнительно в виде отдельных файлов представляются карта градостроительного зонирования, сведения о границах территориальных зон, являющиеся приложением к Проекту, в формате MapInfo, а также Проект в формате Word.

4. Рассмотрение представленных документов

4.1. Проверка представленных документов осуществляется в срок не более 30 календарных дней с даты их поступления в Комитет.

4.2. В ходе рассмотрения представленных документов осуществляется:

- проверка соответствия представленных документов требованиям раздела 3 настоящего Положения;

- проверка соответствия Проекта требованиям

• технических регламентов,

• генеральному плану, СТП МР, СТП ЛО, СТП РФ;

- проверка соответствия Проекта требованиям статей 30, 31, 33 - 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.3. В случае несоответствия представленных документов требованиям раздела 3 настоящего Положения Проект возвращается главе местной администрации без рассмотрения.

4.6. Решение о направлении Проекта на доработку комиссией оформляется сопроводительным письмом с описью возвращаемых документов, составляемым в электронной форме, подписанным усиленной электронной подписью председателя Комитета или должностного лица, исполняющего обязанности председателя Комитета.

4.7. Возврат документов осуществляется посредством автоматизированной информационной системы межведомственного электронного взаимодействия Ленинградской области (при наличии технической возможности), по электронной почте или иным доступным способом.

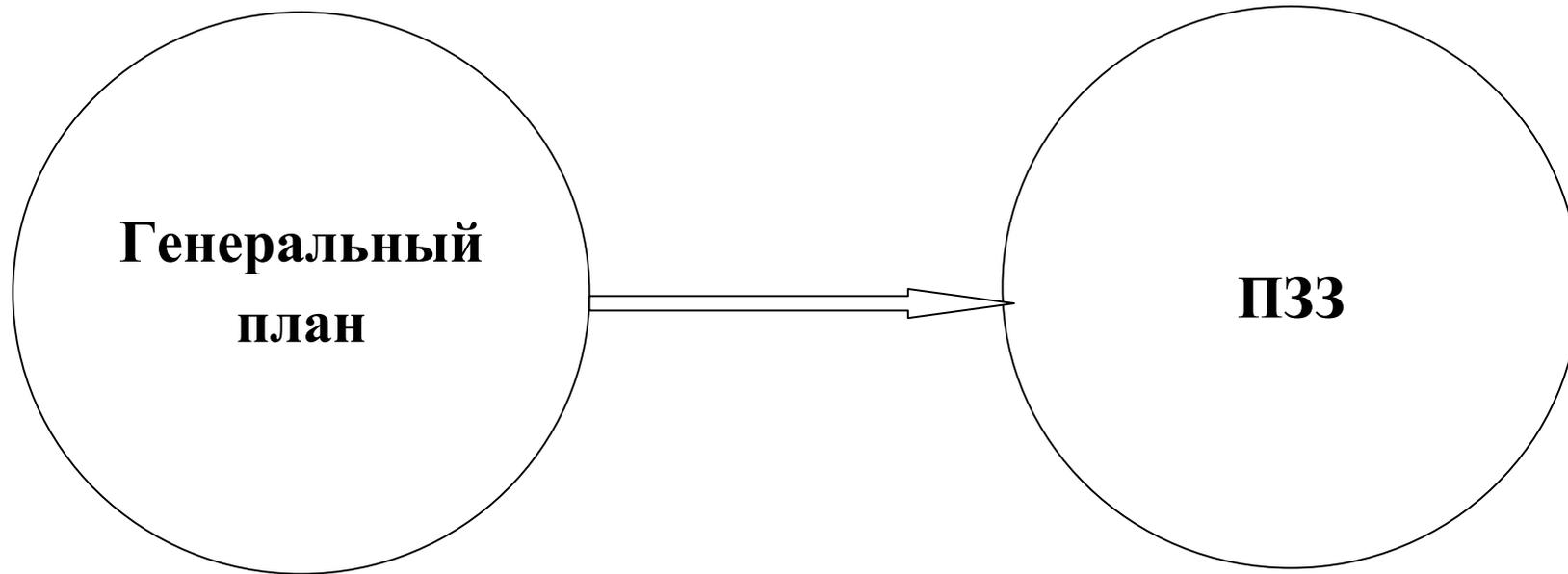
Система определения правового режима земель поселения (городского округа) - двустадийная:

1 - функциональное зонирование территории, осуществляемое путем установления функциональных зон генеральным планом,

2 - градостроительное зонирование, осуществляемое путем установления территориальных зон в ПЗЗ.

Оба вида зонирования присутствуют на уровне поселения, городского округа в обязательном порядке.

Взаимосвязь генерального плана и ПЗЗ



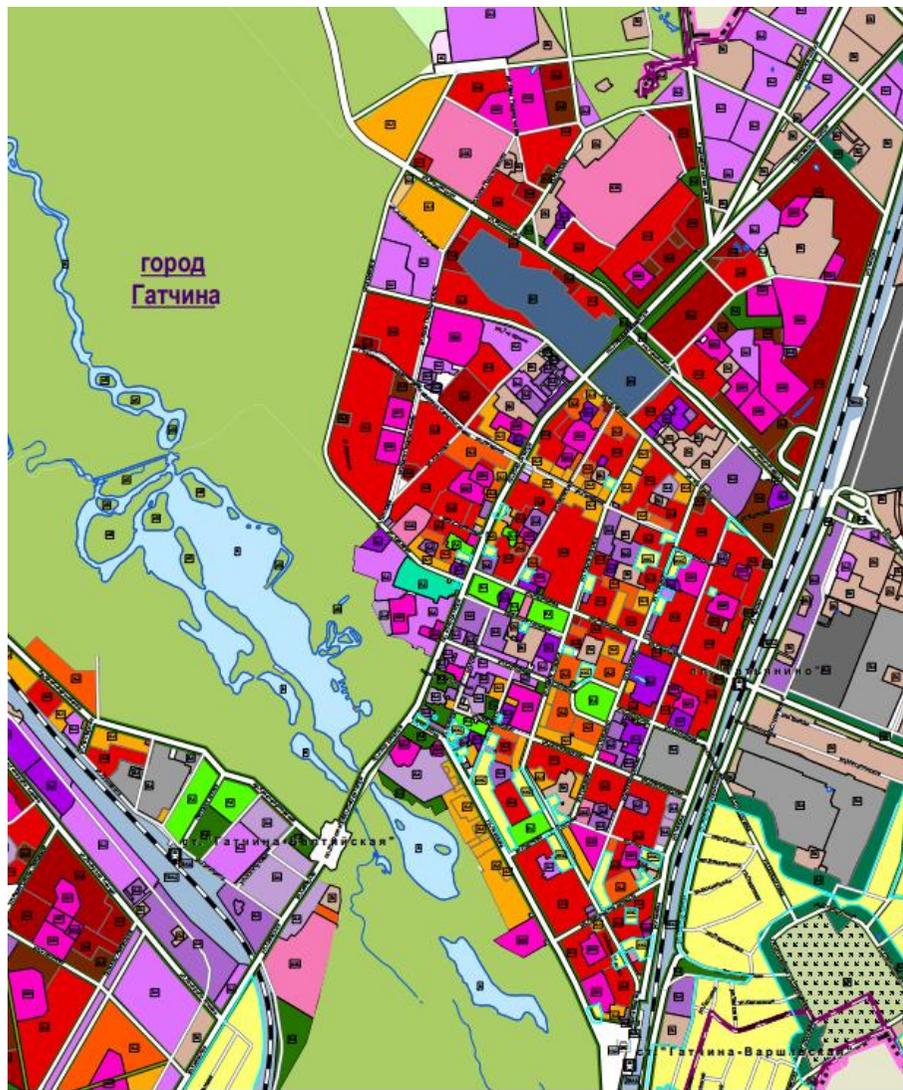
По мнению Верховного Суда РФ, в ГрК РФ закреплён принцип первичности генерального плана как основополагающего документа территориального планирования, определяющего стратегию градостроительного развития территорий и содержащего в себе долгосрочные ориентиры их развития, перед ПЗЗ.

По мнению Верховного Суда РФ, установление территориальных зон конкретизирует положения документов территориального планирования в целях установления правового режима использования земельных участков, не изменяя при этом параметры планируемого развития территорий, предусмотренные для соответствующей функциональной зоны.

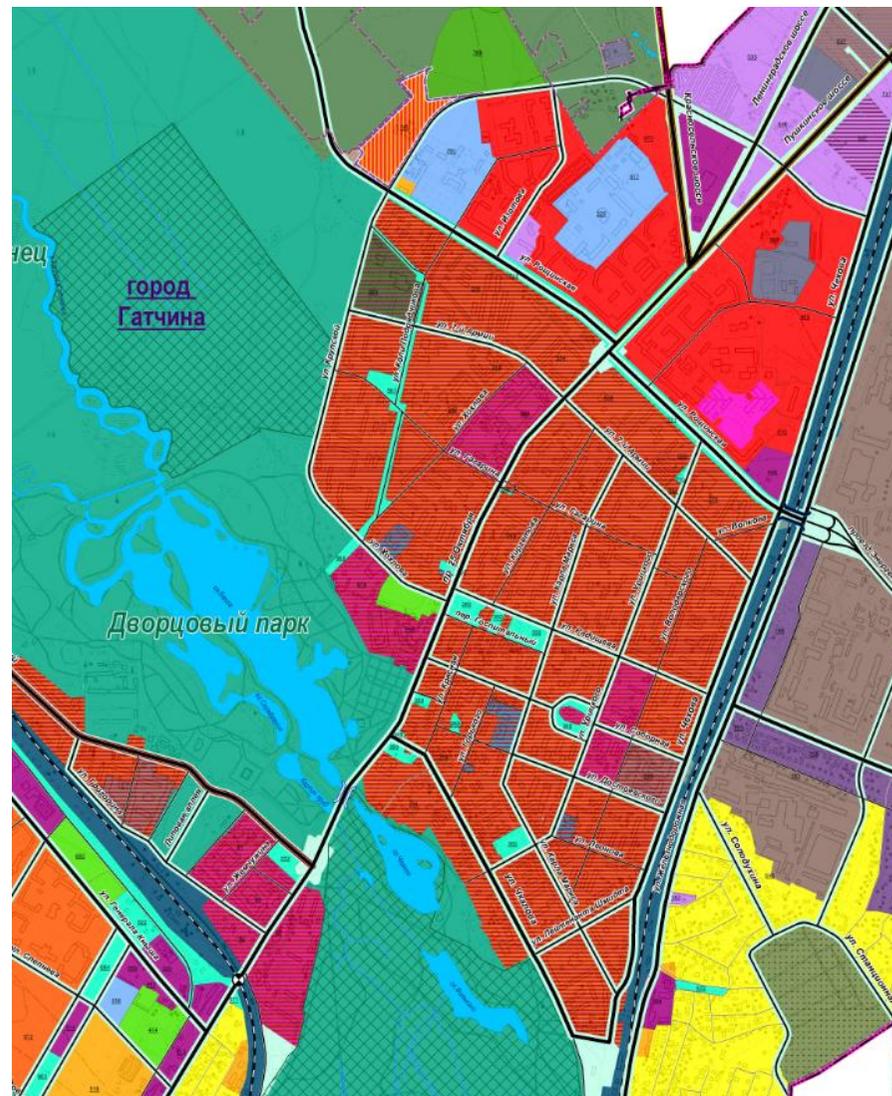
Таким образом, Верховным Судом РФ сформулирована позиция о «жестком» соотношении генерального плана и ПЗЗ, согласно которой параметры разрешенного строительства, определенные градостроительными регламентами территориальных зон, не могут «отступать» от определенных генеральным планом параметров функциональных зон.

Это определяет возможность оспаривания в судебном порядке ПЗЗ в случае их несоответствия генеральному плану в части параметров застройки (в том числе параметров этажности).

**Генеральный план МО «Город Гатчина»
(решение СД МО «Город Гатчина»
от 23.11.2011 № 54)**



**Изменения в ГП МО «Город Гатчина»
(постановление Правительства ЛО
от 17.08.2017 № 27)**



КЛАССИФИКАТОР ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

<p>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)</p>	<p>Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома</p>	<p>2.6</p>
<p>Обслуживание жилой застройки</p>	<p>Размещение ОКС, размещение которых предусмотрено ВРИ с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны</p>	<p>2.7</p>

<p>Объекты гаражного назначения</p>	<p>Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек</p>	<p>2.7.1</p>
<p>Общественное использование объектов капитального строительства</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного ВРИ включает в себя содержание ВРИ с кодами 3.1 - 3.10.2</p>	<p>3.0</p>
<p>Коммунальное обслуживание</p>	<p>Размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)</p>	<p>3.1</p>

Согласно части 2 статьи 85 Земельного кодекса правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

При этом согласно п. 3 ст. 38 ГрК РФ в одной территориальной зоне могут быть установлены различные подзоны. При этом в границах территориальной зоны во всех подзонах виды разрешенного использования должны быть одинаковые, но предельные параметры могут отличаться.

В качестве примера:

территориальная зона - ТД1-1

две подзоны (ТД1-1_1 и ТД1-1_2)

**виды разрешенного использования для обеих подзон
одинаковы**

**различны предельные параметры: в подзонах отличаются
минимальные доли озелененной территории земельных
участков.**

Иные показатели

В силу п. 1.2 ст. 38 ГрК РФ наряду с прямо указанными в п. 1 данной статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры.

На практике часто устанавливаются требования к минимальной доле озеленения территории земельных участков, минимальному количеству парковочных мест для хранения индивидуального автотранспорта и т.п.

Количество предельных параметров, а также объем регулирования зависят только от решения органов местного самоуправления.

Проект Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Правительство Российской Федерации предлагает к 1 января 2025 года перейти от категорирования земель к зонированию.

Предполагается, что к 1 апреля 2026 года сведения о категориях земель будут исключены из ЕГРН. Вместо них в ЕГРН будут внесены сведения об отнесении земельного участка к определенной территориальной зоне. Согласие правообладателя участка при этом не потребуется.

Согласно проекту все земли в Российской Федерации будут отнесены к одной из территориальных зон:

- 1. зоны сельскохозяйственного назначения;**
- 2. жилые зоны;**
- 3. общественно-деловые зоны;**
- 4. производственные зоны;**
- 5. зоны рекреационного назначения;**
- 6. зоны ведения садоводства для собственных нужд граждан;**
- 7. природоохранные зоны;**
- 8. зоны историко-культурного назначения;**

- 9. зоны природных лечебных ресурсов;**
- 10. зоны энергетики;**
- 11. зоны транспорта;**
- 12. зоны обеспечения космической деятельности;**
- 13. зоны обеспечения обороны страны и безопасности государства;**
- 14. зоны специального назначения;**
- 15. многоцелевые зоны;**
- 16. зоны лесного фонда;**
- 17. зоны запаса.**

Проектом предусматривается разрешенное использование земель, входящих в такие зоны, а также порядок установления и изменения их границ.

ОМСУ и органам исполнительной власти субъектов РФ, осуществляющим утверждение правил землепользования и застройки, до 1 января 2025 года будет необходимо внести изменения в ПЗЗ путем установления территориальных зон применительно ко всей территории МО, учитывающие выявленные сельскохозяйственные угодья и изменившиеся границы ООПТ и границы лесничеств, а также с учетом необходимости признания земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, покрытых лесами, лесным фондом. При этом проведение общественных обсуждений не потребуется.