**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**МАЛМЫЖСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

25.10.2011 № 195

г. Малмыж

**О подготовке проекта решения о «О внесение изменений в Правила**

**землепользования и застройки города Малмыж**

**Кировской области»**

В соответствии со статьей 33 «Градостроительного кодекса Российской Федерации», статьей 29 Устава муниципального образования «Малмыжское городское поселение Малмыжского района Кировской области», руководствуясь статьями 7, 43 Федерального Закона от 06.10.2003 № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», заключения комиссии по землепользованию и застройке от 24.10.2011г. (далее заключение) администрация городского поселения ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1.Организовать работу по подготовке проекта решения « О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Малмыж Кировской области» по предложениям, указанным в заключении (прилагается).

2. Опубликовать данное постановление в информационном бюллетене.

Глава администрации

городского поселения Ф.Г. Ашрапова

**Приложение**

**к постановлению администрации**

**Малмыжского**

**городского поселения от 25.10.2011 № 195**

**Заключение комиссии по землепользованию и застройке администрации**

**Малмыжского городского поселения**

По итогам проведенного заседания комиссии по землепользованию и застройке администрации Малмыжского городского поселения от 24.10.2011года с учетом протокола № 2 от 24.10.2011года:

1.Комиссией принято решение рекомендовать разработать проект решения «О внесении изменений в « Правила землепользования и застройки города Малмыж Кировской области» (далее Правила) с организацией процедуры публичных слушаний по следующим предложениям:

1.1.Дополнить п. 2.1 Правил текстом следующего содержания:

«Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в Комиссию:

а) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

б) органами исполнительной власти Кировской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

в) органами местного самоуправления Малмыжского муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

г) органами местного самоуправления Малмыжского городского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского поселения, а также, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

д) физическими или юридическими лицами 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.»

1.2. Дополнить п. 2.6 Правил текстом следующего содержания:

«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 изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации городского поселения.

Глава администрации городского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменения Правил или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Глава администрации городского поселения в пятидневный срок с даты принятия решения о подготовке проекта изменения Правил обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

Администрация городского поселения в десятидневный срок осуществляет проверку проекта изменения Правил, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану городского поселения, схеме территориального планирования муниципального района, и направляет проект изменения Правил главе администрации городского поселения или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в настоящем пункте, в Комиссию на доработку.

Глава администрации городского поселения при получении проекта изменения Правил принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту (с установлением срока проведения публичных слушаний) в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта».

1.3. Изложить п. 2.11 Правил в следующей редакции:

«Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования, при условии обязательного соблюдения технических регламентов, градостроительных норм, санитарных норм и правил.

Случаи изменения видов разрешенного использования недвижимости:

а) один вид разрешенного использования земельного участка на другой изменяется без осуществления строительства (например, в зоне сельскохозяйственного использования пахотное использование заменяется на огородное использование), либо со строительством, но не требующим получения разрешения на строительство (например, изменение огородного хозяйства на строительство дачного дома).

б) один вид разрешенного использования земельного участка на другой изменяется для целей строительства объекта, для которого требуется получение разрешения на строительство в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ;

в) один вид разрешенного использования объекта капитального строительства на другой изменяется для целей преобразования (перепрофилирования) такого объекта с проведением реконструкции, для проведения которой требуется получение разрешения на строительство в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ;

г) один вид разрешенного использования объекта капитального строительства на другой изменяется для целей преобразования (перепрофилирования) такого объекта с проведением работ, для которых не требуется получения разрешения на строительство (в т.ч. капитальный ремонт и текущий ремонт);

д) один вид разрешенного использования объекта капитального строительства на другой изменяется для целей перепрофилирования такого объекта без проведения каких – либо строительных работ.

При изменении вида разрешенного использования по 1 случаю, собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования земельного участка, с указанием случая в администрацию городского поселения. Администрация уведомляет отдел по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Малмыжского муниципального района, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и ФБУ «Кадастровая палата» по Кировской области о предстоящем изменении вида разрешенного использования земельного участка. К данному уведомлению прикладывается копия уведомления от заявителя.

При изменении вида разрешенного использования по 2 и 3 случаю, когда требуется получение разрешения на строительство, собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка и объекта капитального строительства получает такое разрешение в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ. Заявитель направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в администрацию городского поселения. В таком заявлении должно быть указано наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией. При этом если земельный участок был предоставлен для одного вида разрешенного использования, а разрешение на строительство выдано на строительство объекта по другому виду разрешенного использования, то администрация городского поселения, в пятидневный срок с даты выдачи разрешения на строительство, уведомляет отдел по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Малмыжского района, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и ФБУ «Кадастровая палата» по Кировской области о предстоящем изменении вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства (с указанием адреса земельного участка либо объекта).

При изменении вида разрешенного использования по 4 и 5 случаю собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка и объекта капитального строительства (правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства)направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, с указанием случая, в администрацию городского поселения. К уведомлению прикладывается градостроительный план земельного участка, а так же заключение проектной организации, являющейся членом соответствующей саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации:

а) о возможности преобразования (перепрофилировании) объекта капитального строительства с проведением работ, не требующих получения разрешения на строительство (если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом).

Заключение должно содержать вывод о необходимости подготовки разделов проектной документации в случае, если перепрофилирование (преобразование) объекта осуществляется с проведением капитального ремонта.

б) о возможности преобразования (перепрофилировании) объекта капитального строительства без проведения каких – либо строительных работ.

Заключение проектной организации готовится по результатам обследования технического состояния строительных конструкции объекта капитального строительства.

К уведомлению также прикладываются разделы проектной документации, в случае если в заключении проектной организации был сделан вывод о необходимости подготовки проектной документации проведения капитального ремонта объекта капитального строительства.

Администрация городского поселения в течение десяти дней с даты поступления документов подготавливает правообладателю земельного участка и объекта капитального строительства сообщение о возможности реализации его намерений или невозможности их реализации в случае, если изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства повлечет нарушение требований обеспечения безопасности, технических регламентов, градостроительных, санитарных норм и правил. Данное сообщение является документом, подтверждающим возможность (невозможность) осуществления намерений правообладателя земельного участка и объекта капитального строительства с соблюдением требований перечисленных выше регламентов, норм и правил.

При наличии возможности реализации намерений правообладателей земельных участков, объектов капитального строительства администрация городского поселения уведомляет отдел по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Малмыжского района, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и ФБУ «Кадастровая палата» по Кировской области о предстоящем изменении вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства (с указанием адреса). К уведомлению прикладывается копия сообщения администрации городского поселения.

В случае, если собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, изменение вида разрешенного использования осуществляется путем проведения процедуры публичных слушаний (специальное согласование) в соответствии с п.3 Правил.

**Приведение текста и карт Правил в соответствие с нормативными правовыми актами** - изменение текста Правил и (или) карт Правил, вызванное принятием нормативных правовых актов (сторонние обязательные предписания), которые по отношению к Правилам имеют бо́льшую юридическую силу.

К сторонним обязательным предписаниям относятся:

а) нормативные правовые акты Российской Федерации, принятые после вступления в силу Правил;

б) нормативные правовые акты Кировской области, принятые после вступления в силу Правил;

в) решения судов (в том числе и арбитражных судов), вступившие в законную силу и содержащие решения, касающиеся содержания и применения Правил.

При необходимости, одновременно с приведением в соответствие с правовыми актами текстовой части Правил, приводятся в соответствие с правовыми актами карты Правил.

Приведение текста и карт Правил в соответствие с правовыми актами, осуществляется без процедуры публичных слушаний и осуществляется администрацией городского поселения самостоятельно, путем принятия соответствующего решения».

1.4. Дополнить п. 3 «Публичные слушания» текстом следующего содержания:

«Публичные слушания по проекту изменения Правил проводятся в соответствии с положением о порядке проведения публичных слушаний в муниципальном образовании.

Не позднее чем через десять дней со дня окончания публичных слушаний Комиссия представляет главе администрации проект изменения Правил, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Глава администрации городского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта изменения Правил, протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение о направлении указанного проекта в городскую Думу или о направлении его на доработку в Комиссию с указанием даты повторного представления либо принимает решение об отказе.

Продолжительность публичных слушаний по проекту изменения Правил со дня опубликования такого проекта до дня опубликования заключения о результатах слушаний не может быть менее двух месяцев и не более четырех месяцев.

В случае, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту изменения Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий и сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой администрации городского поселения решения о проведении публичных слушаний по предложению о внесении изменения в Правила».

1.5 По предложению администрации городского поселения включить в перечень регламентов жилых зон, в основные виды разрешенного использования – ведение личного подсобного хозяйства.

1.6 По предложению администрации городского поселения исключить из регламентов жилых зон индивидуальной застройки минимальные и максимальные размеры земельных участков.

1.7 По предложению отдела по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Малмыжского района с целью формирования нового земельного участка для строительства мечети в районе

ул. Совхозная включить в регламент территориальной зоны П-1 в перечень условно разрешенного использования земельного участка «мечеть» с предоставлением разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером У 43:17: 444 ,общей площадью 600кв.м и объекта капитального строительства –« мечеть».

1.8 По заявлению МУЗ «Малмыжская центральная районная больница» по факту размещения очистных сооружений включить в территориальную зону Р-1 в перечень условно разрешенного вида использования земельного участка «очистные сооружения» с предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером У 43:17:168, общей площадью 400 кв.м, по адресу: г. Малмыж, ул. Красноармейская для размещения объекта «очистные сооружения».

1.9 По предложению администрации городского поселения изменить зону существующих производственных предприятий П-1 в районе ул. Пристанской

( территория бывшей нефтебазы) на зону проектируемой малоэтажной усадебной застройки Ж-2, т.к. ранее существующие производственные объекты Малмыжского участка Вятско-Полянской нефтебазы демонтированы.

1.10 По предложению администрации городского поселения предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 43:17:310107:ЗУ1 и объекта капитального строительства –«многоквартирный двухэтажный жилой дом» , расположенных по адресу:

г. Малмыж, ул. Строителей,8.

1.11 По заявлению Филиала РТРС «Киров ОРТПЦ» с целью формирования земельного участка в юго-восточной части г. Малмыжа включить в регламенты территориальной зоны Ж-2 в перечень условно разрешенного вида использования земельного участка – «телевизионный ретранслятор» с предоставлением разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка в кадастровом квартале 43:17:310127, общей площадью 2600кв.м и объекта капитального строительства «телевизионный ретранслятор».

1.12 По предложению администрации городского поселения включить с целью образования земельных участков путем разделения земельного участка с кадастровым номером 43:17:310112:170, по адресу:

г. Малмыж, ул. Комсомольская, 65,67 по факту размещения объектов в регламенты общественно-деловой зоны ОД-1 в перечень условно разрешенного вида использования земельных участков- «гаражи», «газораспределители», «котельные» с предоставлением разрешения на условно-разрешенный вид использования образованных земельных участков:

-общей площадью 669кв.м и объекта « жилой дом»;

-общей площадью 231кв.м и объекта « гараж»;

-общей площадью 34кв.м и объекта «газораспределитель»;

-общей площадью 80кв.м и объекта «котельная».

2. Проект решения о внесении изменений в Правила направить главе городского поселения для принятия решения о назначении публичных слушаний.

Опубликовано в информационном бюллетене от 01.11.2011 № 43