Приложение № 1

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации

муниципального образования

город Новороссийск

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПОЛОЖЕНИЕ

о составе, порядке получения решения о подготовке,

согласования и утверждения документации по планировке территорий в муниципальном образовании город Новороссийск Краснодарского края

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение в соответствии с Градостроительным [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc;base=LAW;n=201379;fld=134) Российской Федерации, регулирует отношения, связанные с подготовкой, согласованием и утверждением документации по планировке территорий в муниципальном образования город Новороссийск Краснодарского края.

1.2. Проект планировки территории - градостроительная документация, разрабатываемая в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий, в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

1.3. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории городского округа муниципального образования город Новороссийск, за исключением случаев предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, принимается органом местного самоуправления городского округа муниципального образования город Новороссийск (далее - ОМС) по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

1.4. При подготовке документации по планировке территории осуществляется разработка проектов планировки территории и проектов межевания территории. Состав и Порядок разработки документации по планировке территории устанавливается главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.5. Проект планировки территории подготавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации и Краснодарского края, генеральным планом, правилами землепользования и застройки, требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, с учетом схем территориального планирования Российской Федерации, схем территориального планирования Краснодарского края.

1.6. Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории.

1.7. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа на основании ранее утвержденного проекта планировки территории.

1.8. Требования о необходимости разработки проекта межевания территории в составе проекта планировки территории указываются в правовом акте ОМС о подготовке документации по планировке территории.

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

лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

1.10. Подготовленная и согласованная в соответствии с настоящим Положением документация по планировке территории утверждается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

1.11. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

1.12. Прием и выдача документов, определенных настоящим Положением, осуществляется в администрации муниципального образования город Новороссийск и в управлении архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Новороссийск.

2. Состав проекта планировки территории

2.1. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию (обосновывающая часть).

2.2. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии с указанием точек перелома красных линий;

б) линии, обозначающие объекты инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе дороги, улицы, проезды, линии связи, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе зон планируемого размещения:

объектов транспортной инфраструктуры (в том числе наземного пассажирского транспорта, улично-дорожной сети, транспортно-пересадочных узлов, объектов для хранения автомобилей, а также сооружений внешнего транспорта);

объектов инженерной инфраструктуры;

объектов социальной инфраструктуры (в том числе объектов здравоохранения, образования, социального обеспечения и социальной защиты населения, потребительского рынка, культуры, досуга, физической культуры и спорта);

объектов жилищного строительства;

объектов производственного, в том числе промышленного, назначения;

объектов административного и общественно-делового назначения;

объектов, необходимых для реализации проекта планировки, строительство которых требуется осуществить вне границ проекта планировки;

территорий общего пользования, в том числе рекреационного назначения, озелененных территорий общего пользования;

г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

2) текстовые материалы выполняются в виде положения о размещении объектов капитального строительства с учетом размещения объектов федерального, регионального и местного значения, включающие:

а) характеристики планируемого развития территории, в том числе таблицу, содержащую перечень объектов капитального строительства, номер объекта на чертеже планировки территории, номер участка, на котором размещается объект, наименование объекта, технико-экономические показатели объекта;

б) характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения;

в) координатное описание точек перелома красных линий в системе координат МСК23.

3. Состав материалов по обоснованию проекта

планировки территории

3.1. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

3.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории подготавливаются по тематическим разделам, их состав и содержание определяются техническим заданием на подготовку документации по планировке территории (далее - техническое задание) с учетом цели подготовки проекта планировки территории, особенностей состава объектов капитального строительства, реконструкции и территорий их размещения.

3.3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

1) схему расположения элемента планировочной структуры на территории муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края с указанием:

а) границ проектируемой территории;

б) границ городского округа, внутригородских районов, сельских округов;

в) существующих и планируемых границ населенного пункта;

г) планировочных элементов населенных пунктов и транспортно-коммуникационных связей, элементов ландшафта (реки, озера, леса, открытые пространства и другие);

д) границ земель иных категорий;

2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории с указанием:

а) границ проектируемой территории;

б) сохраняемых, планируемых к сносу, реконструкции объектов капитального строительства, линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур, участков природного ландшафта в границах проектируемой территории (с указанием основных характеристик);

в) существующих и планируемых (изменяемых, вновь образуемых) красных линий;

г) существующих и запланированных распорядительными документами Российской Федерации, Краснодарского края, муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края объектов капитального строительства, линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур, участков природного ландшафта на территориях, в том числе прилегающих к проектируемой территории (с указанием основных характеристик);

3) схему организации улично-дорожной сети и схемы движения транспорта с указанием:

а) границ проектируемой территории;

б) категорий улиц и дорог;

в) организации движения транспорта с обозначением мест расположения пешеходных переходов, светофоров;

г) транспортных сооружений (эстакад, путепроводов, мостов, тоннелей, подземных и надземных пешеходных переходов);

д) остановочных пунктов всех видов общественного транспорта;

е) основных путей пешеходного движения;

ж) внутриквартальных, хозяйственных проездов и скотопрогонов;

з) сооружений и устройств для хранения и обслуживания транспортных средств (в том числе подземных);

4) схему границ территорий объектов культурного наследия;

5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий с указанием:

а) границ проектируемой территории;

б) границ водоохранных и санитарно-защитных зон;

в) границ зон охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;

г) границ охранных зон и зон охраняемых объектов;

д) границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального, регионального и местного значения;

е) границ земель существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения;

ж) границ иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации;

з) границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного, техногенного характера (затопление, оползни, карсты, эрозия и другие) и воздействия их последствий;

6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории с указанием:

а) границ проектируемой территории;

б) вертикальной планировки территории (существующих и проектных отметок по осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов и в местах перелома продольного профиля, проектных продольных уклонов);

в) планируемых мероприятий по инженерной подготовке территории (организация отвода поверхностных и понижения уровня грунтовых вод);

г) существующих и проектируемых сооружений инженерной защиты территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (дамбы, плотины, отводящие каналы и другие);

7) графические материалы, характеризующие предложения по планировочной организации проектируемой территории, в том числе:

а) предложения по объемно-планировочному решению элемента планировочной структуры;

б) предложения по архитектурному облику элемента планировочной структуры;

в) схема благоустройства и озеленения проектируемой территории, в том числе благоустройство озелененных территорий общего пользования и придомовых территорий.

3.4. Пояснительная записка, указанная в [пункте 3.1](#Par80) настоящего Положения, содержит:

1) описание и обоснование характеристик планируемого развития территории, в том числе характеристик развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

2) описание и обоснование положений, касающихся защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

3) предложения по планировочной организации территории (в том числе предложения по сносу, реконструкции, капитальному ремонту, затрагивающему конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания, и сохранению объектов капитального строительства, по объемам строительства жилья, по участкам для размещения жилых домов первоочередного строительства для начала последовательного переселения жителей из аварийного, ветхого и не подлежащего сохранению жилищного фонда; по схеме последовательного переселения жителей, в случае если проект планировки территории выполняется на застроенную территорию, планируемую к развитию и реорганизации), выполняемые с учетом:

а) количества рабочих мест (количества рабочих мест по состоянию на сегодняшний день и расчетного перспективного показателя количества рабочих мест);

б) количества посетителей территории (количества посетителей по состоянию на сегодняшний день и расчетного перспективного показателя посетителей);

в) численности населения (численности населения по состоянию на сегодняшний день и расчетного перспективного показателя численности населения, в том числе в сохраняемом жилищном фонде);

г) структуры жилищного фонда (количества и состава домохозяйств, набора квартир по состоянию на сегодняшний день и расчетного перспективного показателя количества и состава домохозяйств, набора квартир, в том числе на цели переселения жителей из аварийного, ветхого и не подлежащего сохранению жилищного фонда);

д) мощности учреждений образования и здравоохранения (количества мест в существующих учреждениях и их фактической загрузки, а также расчетного перспективного количества мест в учреждениях при проведении реконструкции, количества мест в новом учреждении в случае сноса существующего учреждения);

4) предложения по развитию транспортного обслуживания территории с указанием на схеме пешеходной доступности станций метрополитена (при наличии) и остановочных пунктов наземного/надземного пассажирского транспорта; предложения по установлению, изменению, отмене красных линий улично-дорожной сети;

5) предложения по сохранению, развитию и ограничению использования озелененных территорий общего пользования; предложения по установлению, изменению, отмене границ (красных линий) территорий общего пользования; предложения по сохранению и развитию территорий общего пользования, в том числе территорий рекреационного назначения, озелененных территорий общего пользования;

6) предложения по развитию инженерной инфраструктуры, предложения по установлению, изменению, отмене границ (красных линий) технических зон инженерных сооружений;

7) оценку принятых проектных решений на соответствие санитарным правилам и нормам и техническим регламентам; предложения по сохранению, установлению границ санитарно-защитных зон от сохраняемых и проектируемых объектов;

8) предложения по изменению земельно-имущественных отношений с учетом формируемых участков;

9) раздел «План реализации проекта планировки территории», содержащий предложения по очередности реализации проекта планировки территории с учетом мероприятий для его реализации за пределами границ подготовки проекта планировки территории, с указанием объектов, предусмотренных государственными программами Краснодарского края и муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края, и предварительную оценку экономики градостроительного потенциала территории, подготовленную в соответствии с [Приложениями №](#Par270) 3 и [№](#Par291) 4 к настоящему Положению (включается в пояснительную записку в случае проектирования жилой застройки);

10) предложения по межеванию территории, части территории (выполняется, если определено техническим заданием), содержащие:

предложения по межеванию территории (проектное межевание) - чертеж, на котором отображаются границы земельных участков, зон с особыми условиями использования, зон планируемого размещения объектов;

выполненные в соответствии с законодательством Российской Федерации, Краснодарского края и муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края расчеты и обоснования границ земельных участков существующих и проектируемых объектов капитального строительства с учетом градостроительных регламентов, установленных правилами землепользования и застройки городского округа, с учетом зон размещения и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных проектом планировки территории; обоснования границ зон действия публичных сервитутов, обременений и ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Краснодарского края и муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края.

3.5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории должны включать текстовые, табличные и графические материалы. Графические материалы, характеризующие расположение проектируемой территории на территории муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края, выполняются в масштабе 1:5000-1:10000; графические материалы, содержащие варианты развития территории, характеризующие существующее состояние, тенденции развития территории, а также материалы, обосновывающие проектное решение в масштабе 1:2000-1:5000. Табличные материалы (экспликации объектов, сведения по объектам, параметры объектов) подлежат размещению на всех чертежах графических материалов, а также в текстовых материалах при указании показателей, характеризующих текущее состояние и перспективное развитие территории.

3.6. Материалы по обоснованию проекта планировки территории не подлежат утверждению.

3.7. Подготовка иных материалов определяется техническим заданием исходя из особенностей развития конкретной территории.

4. Состав материалов проекта межевания

4.1. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

6) границы территорий объектов культурного наследия;

7) границы зон с особыми условиями использования территорий;

8) границы зон действия публичных сервитутов.

5. Порядок получения решения о подготовке

документации по планировке территории

5.1. Разработка правового акта ОМС о подготовке документации по планировке территории осуществляется на основании:

обращения от физического лица, в том числе индивидуальные предприниматели, владеющие земельными участками, принадлежащими им на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного пользования или предоставленными в аренду (субаренду);

обращения от юридического лица, владеющие земельными участками, принадлежащими им на праве собственности, безвозмездного пользования или предоставленными в аренду (субаренду);

обращения от физического лица, в том числе индивидуальные предприниматели, и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на несформированных земельных участках.

интересы указанных лиц могут представлять иные лица, действующие в интересах Заявителя на основании документа, удостоверяющего его полномочия, либо в соответствии с законодательством Российской Федерации (законные представители);

по инициативе управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Новороссийск;

по инициативе муниципального автономного учреждения «Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций» и других структурных подразделений администрации муниципального образования г. Новороссийск - с учетом следующих документов в бумажном и электронном виде:

правоустанавливающих документов на земельный участок (земельные участки), в том числе свидетельств о праве собственности на земельные участки, договоров аренды земельных участков (при отсутствии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о существующих правах на объекты недвижимого имущества, оформленных до введения в действие Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc;base=LAW;n=201820;fld=134) от 21.07.1997   
№ 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», необходимо представление оригинала правоудостоверяющих и правоустанавливающих документов);

правоустанавливающих документов на здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, находящиеся на земельных участках, планируемых к застройке (при отсутствии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о существующих правах на объекты недвижимого имущества, оформленных до введения в действие Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc;base=LAW;n=201820;fld=134) от 21.07.1997   
№ 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», необходимо представление оригинала правоудостоверяющих и правоустанавливающих документов);

в случае если земельные участки, включенные в границы проекта планировки, принадлежат заявителю на праве аренды (субаренды), по договору аренды (субаренды), не подлежащему регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставление такого договора является обязательным;

в случае отсутствия у Заявителя оформленных в установленном порядке прав на земельные участки, включенные в границы проекта планировки территории, является обязательным предоставление [согласия](#Par451) правообладателей таких земельных участков по форме согласно Приложению № 6 к Положению;

в случае принятия решения в отношении земельных участков, категория земель которых не соответствует планируемому размещению объектов нежилого назначения, - информационное [письмо](#Par487) об осведомленности в обязательном порядке изменения категории земельных участков до утверждения документации по форме согласно Приложению № 7 к настоящему Положению;

в случае обращения в отношении объектов жилого назначения с включением объектов нежилого назначения при превышении предельных параметров, установленных Правилами землепользования и застройки городского округа муниципального образования г. Новороссийск (утверждены решением городской Думы муниципального образования   
г. Новороссийск от 23.12.2014 г. № 439), - [обоснование](#Par519) отклонения от предельных параметров, содержащее предложения по участию в мероприятиях, предусмотренных данным постановлением, по форме согласно Приложению № 8 к настоящему Положению.

градостроительной концепции в виде презентационного материала в составе информации, указанной в [приложении №](#Par558) 5 к настоящему Положению;

предварительной оценки экономики градостроительного потенциала территории, подготовленной в соответствии с [Приложениями](#Par270) № 3 и [№](#Par291) 4 к настоящему Положению, в случае проектирования жилой застройки;

ранее утвержденного муниципальным образованием город Новороссийск Краснодарского края проекта планировки территории (представляется при наличии);

проекта технического задания.

ОМС самостоятельно запрашиваются сведения в отношении земельных участков, включенных в границы подготовки проекта планировки либо могут быть представлены Заявителем по собственной инициативе:

выписка (сведения) из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок и на расположенные на таком земельном участке объекты недвижимости (при их наличии) - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (для определения правообладателя земельного участка и существующих обременениях);

выписка (сведения) из Единого государственного реестра юридических лиц (при обращении юридических лиц) или из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (при обращении индивидуальных предпринимателей) - в Федеральной налоговой службе Российской Федерации (для проверки полномочий лица, подписавшего заявление и/или выдавшего доверенность);

кадастровая выписка на земельный участок, кадастровый паспорт на земельный участок и объекты недвижимости - в Филиале ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю (для принятия общих данных в отношении земельного участка (кадастровый номер участка, адрес, категория земель, площадь, разрешенное использование и др.), информации о наличии и расположении объектов, построек на территории, а также сведений об обременениях и ограничениях, существующих на участке; описание поворотных точек границ и др.).

Заявителем могут быть представлены документы (справки, заключения, письма), обосновывающие возможность использования территории под заявленные цели, удостоверенные печатью организации и подписью руководителя.

5.2. Управление архитектуры и градостроительства обеспечивает:

5.2.1. Регистрацию обращений и представленных документов в базе входящей и исходящей документации.

5.2.2. Осуществляет подготовку предложений о возможности разработки документации по планировке территории.

5.2.3. Обеспечивает согласование с заинтересованными структурными подразделениями администрации муниципального образования город Новороссийск, перечень которых определяется в проекте технического задания, органами местного самоуправления и правообладателем земельного участка проекта технического задания.

В случае отсутствия согласования правообладателем земельного участка проекта технического задания в срок более 7 (семи) рабочих дней, согласований с заинтересованными структурными подразделениями муниципального образования город Новороссийск, перечень которых определяется в проекте технического задания, информирует Заявителя о нецелесообразности дальнейшего рассмотрения вопроса о подготовке документации по планировке территории.

5.2.4. Готовит сводное заключение о возможности подготовки документации по планировке территории и о результатах согласования технического задания и направляет подготовленные документы и согласованный проект технического задания на Градостроительный совет муниципального образования город Новороссийск (далее - Градостроительный совет).

5.2.5. Рассматривает градостроительную концепцию и иные документы, проводит предварительную оценку экономики градостроительного потенциала территории (в случае, установленном настоящим Положением).

5.2.6. С учетом рекомендаций Градостроительного совета принимает решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивает выпуск правового акта ОМС о подготовке документации по планировке территории и утверждает техническое задание.

В случае поступления заявления о подготовке документации по планировке территории от лица, с которым заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения, договор о развитии застроенной территории, договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договор комплексного развития территории, срок принятия решения о подготовке документации по планировке территории не может превышать 14 (четырнадцать) рабочих дней.

5.2.7. Обеспечивает опубликование правового акта ОМС о подготовке документации по планировке территории в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов исполнительных органов государственной власти муниципального образования город Новороссийск, в течение 10 (десяти) дней со дня принятия такого решения, в том числе на официальном сайте ОМС в сети Интернет.

5.2.8. Осуществляет выдачу подготовленного документа:

1) оригинала и (или) заверенной копии правового акта ОМС о подготовке документации по планировке территории и утвержденного технического задания или

2) решения об отказе в принятии правового акта ОМС о подготовке документации по планировке территории.

6. Порядок согласования и утверждения документации

по планировке территорий

6.1. Утверждение документации по планировке территории осуществляется на основании:

обращения от физического лица, в том числе индивидуальные предприниматели, владеющие земельными участками, принадлежащими им на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного пользования или предоставленными в аренду (субаренду);

обращения от юридического лица, владеющие земельными участками, принадлежащими им на праве собственности, безвозмездного пользования или предоставленными в аренду (субаренду);

обращения от физического лица, в том числе индивидуальные предприниматели, и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на несформированных земельных участках.

интересы указанных лиц могут представлять иные лица, действующие в интересах Заявителя на основании документа, удостоверяющего его полномочия, либо в соответствии с законодательством Российской Федерации (законные представители);

обращения муниципального автономного учреждения «Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций» и других структурных подразделений администрации муниципального образования г. Новороссийск

проекта планировки территории в составе основной части и материалов по ее обоснованию, подготовленного в соответствии с требованиями настоящего Положения (в бумажном виде в 2 (двух) экземплярах и электронном виде);

проекта межевания территории, подготовленного в составе документации по планировке территории (выполняется, если определено в правовом акте ОМС о подготовке документации по планировке территории) или в виде отдельного документа (в бумажном виде в 2 (двух) экземплярах и электронном виде)

с учетом следующих документов в бумажном и электронном виде:

правоустанавливающих документов на земельный участок (земельные участки), в том числе свидетельств о праве собственности на земельные участки, договоров аренды земельных участков (при отсутствии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о существующих правах на объекты недвижимого имущества, оформленных до введения в действие Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc;base=LAW;n=201820;fld=134) от 21.07.1997   
№ 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», необходимо представление оригинала правоудостоверяющих и правоустанавливающих документов);

правоустанавливающих документов на здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, находящиеся на земельных участках, планируемых к застройке (при отсутствии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о существующих правах на объекты недвижимого имущества, оформленных до введения в действие Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc;base=LAW;n=201820;fld=134) от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», необходимо представление оригинала правоудостоверяющих и правоустанавливающих документов);

ОМС самостоятельно запрашиваются сведения в отношении земельных участков, включенных в границы подготовки проекта планировки либо могут быть представлены заявителем по собственной инициативе:

выписка (сведения) из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок и на расположенные на таком земельном участке объекты недвижимости (при их наличии) - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (для определения правообладателя земельного участка и существующих обременениях);

выписка (сведения) из Единого государственного реестра юридических лиц (при обращении юридических лиц) или из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (при обращении индивидуальных предпринимателей) - в Федеральной налоговой службе Российской Федерации (для проверки полномочий лица, подписавшего заявление и/или выдавшего доверенность);

кадастровая выписка на земельный участок, кадастровый паспорт на земельный участок и объекты недвижимости - в Филиале ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю (для принятия общих данных в отношении земельного участка (кадастровый номер участка, адрес, категория земель, площадь, разрешенное использование и др.), информации о наличии и расположении объектов, построек на территории, а также сведений об обременениях и ограничениях, существующих на участке; описание поворотных точек границ и др.).

Заявителем могут быть представлены документы (справки, заключения, письма), обосновывающие возможность использования территории под заявленные цели, удостоверенные печатью организации и подписью руководителя.

6.2. Управление архитектуры и градостроительства обеспечивает:

6.2.1. Регистрацию обращений и представленных документов в базе входящей и исходящей документации.

6.2.2. Проводит анализ документации по планировке территории на соответствие техническому заданию и требованиям законодательства.

6.2.3. Готовит сводное заключение о соответствии документации по планировке территории техническому заданию и требованиям законодательства, согласовании с заинтересованными структурными подразделениями администрации муниципального образования город Новороссийск, заинтересованными федеральными исполнительными органами государственной власти и заинтересованными центральными исполнительными органами государственной власти Краснодарского края в срок не более 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения обращения от Заявителя, указанного в [пункте 6.2.1](#Par213) настоящего Положения.

6.2.4. В случае положительного рассмотрения на комиссии Градостроительного совета в срок не более 3 (трех) дней направляет копии документов для рассмотрения документации по планировке территории на публичных слушаниях в установленном в соответствии с действующим законодательством порядке.

6.2.5. Обеспечивает проведение публичных слушаний в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

6.2.6. Рассматривает документацию по планировке территории, проводит оценку экономики градостроительного потенциала территории (в случае, установленном настоящим Положением), готовит итоговое заключение, в том числе по результатам рассмотрения с заинтересованными структурными подразделениями администрации муниципального образования город Новороссийск, заинтересованными федеральными исполнительными органами государственной власти, заинтересованными центральными исполнительными органами государственной власти Краснодарского края, о соответствии документации по планировке территории утвержденному техническому заданию и требованиям законодательства с указанием основных технико-экономических показателей планируемых к размещению объектов.

6.2.7. С учетом рекомендаций Градостроительного совета принимает решение об утверждении документации по планировке территории, обеспечивает выпуск правового акта ОМС об утверждении документации по планировке территории в срок не более 14 (четырнадцати) дней со дня окончания процедуры проведения публичных слушаний (официальной публикации заключения о результатах публичных слушаний).

6.2.8. Обеспечивает опубликование (размещение) правового акта ОМС об утверждении документации по планировке территории, в том числе на официальном сайте ОМС в сети Интернет в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов исполнительных органов государственной власти муниципального образования город Новороссийск;

копия правового акта размещается в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

6.2.9. Осуществляет выдачу подготовленного документа:

1) оригинал и (или) заверенную копию правового акта ОМС об утверждении документации по планировке территории, один экземпляр проекта планировки территории;

2) решение об отказе в утверждении документации по планировке территории.

Заместитель главы

муниципального образования Д.А. Агапов

Приложение № 2

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации

муниципального образования

город Новороссийск

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Состав

технического задания на подготовку документации

по планировке территории

1. Состав и содержание технического задания определяются с учетом зонирования территории (жилая, общественная, производственная функциональные зоны, природные и озелененные территории), особенностей, целей и задач ее развития, а также целей подготовки проекта планировки территории.

2. В техническом задании указываются:

1) правовой акт о подготовке документации по планировке территории;

2) цели и задачи подготовки документации по планировке территории (в случае подготовки проекта планировки территории также указываются формируемые элементы планировочной структуры и объекты капитального строительства, подлежащие строительству, реконструкции;

3) границы и площадь территории подготовки проекта, площади территорий рассмотрения по тематическим разделам;

4) укрупненные технико-экономические показатели (указываются при подготовке проекта планировки территории);

5) состав исходных данных;

6) состав и содержание подлежащих подготовке материалов документации по планировке территории;

7) состав и содержание демонстрационных и информационных материалов для проведения публичных слушаний (указываются при подготовке проекта планировки территории);

8) состав работ, этапы и сроки их выполнения (указываются при подготовке проекта планировки территории);

9) перечень заинтересованных структурных подразделений администрации муниципального образования город Новороссийск, центральных исполнительных органов государственной власти Краснодарского края, осуществляющих согласование документации по планировке территории;

10) порядок внесения изменений и дополнений в техническое задание;

11) рекомендуемый срок разработки документации по планировке территории.

Заместитель главы

муниципального образования Д.А. Агапов

Приложение № 3

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации

муниципального образования

город Новороссийск

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Предварительная

оценка экономики градостроительного потенциала территории

Предварительная оценка состоит из данных по укрупненному расчету затрат на реализацию мероприятий градостроительного развития территории, предложения по источникам финансирования и предполагаемые доходы по разделам:

1) планируемые затраты на проектно-изыскательские и строительно-монтажные работы (строительство и реконструкция зданий и сооружений, включая подготовку территории для строительства);

2) затраты на приобретение и владение земельными участками (кадастровый номер, стоимость приобретения прав и размер налоговых отчислений в год либо величина арендной платы в год, подтверждение приобретения прав и величины арендной платы посредством предоставления копии договоров либо иных подтверждающих документов);

3) затраты на объекты инженерной инфраструктуры (мероприятия по инженерному обеспечению территории, в том числе работы по реконструкции и (или) перекладке инженерных коммуникаций и определение необходимости строительства и (или) реконструкции головных инженерных сооружений);

4) затраты на строительство (реконструкцию) дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных школ, поликлиник и намерения о передаче данных объектов муниципальным образованиям и (или) Муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края;

5) единовременные затраты инвестора, понесенные в начале проекта, кроме затрат на земельные участки;

6) прочие затраты инвестора (мероприятия по выносу сетей, сносу зданий и сооружений, благоустройству, озеленению, экологические мероприятия, рекультивация почв, развитие дорожно-транспортной инфраструктуры и прочие);

7) обязательства по передаче объектов в собственность муниципальных образований и (или) в собственность Муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края;

8) предполагаемые доходы от реализации (с указанием количества и стоимости единицы измерения объектов);

9) дополнительные данные, касающиеся реализации проекта.

Заместитель главы

муниципального образования Д.А. Агапов

Приложение № 4

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации

муниципального образования

город Новороссийск от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Формы

заполнения данных для предварительной оценки экономики

градостроительного потенциала территории

Планируемые затраты на проектно-изыскательские

и строительно-монтажные работы

Таблица 1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование предполагаемого к строительству объекта | Единица измерения (кв. м, куб. м, машино-места и прочие) | Общее количество единиц измерения | Предполагаемая стоимость строительства за единицу измерения, руб. с НДС | Предполагаемая стоимость строительства за объект, руб. с НДС |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Итого по таблице |  |  |  |  |

Затраты на земельные участки

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Кадастровый номер | Права на участок | Площадь участка, га | Стоимость приобретения прав, руб. | Арендные платежи (налоги) в год, руб. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Итого по таблице |  |  |  |  |

Таблица 2

Дополнительно представляются подтверждающие документы о понесенных затратах на приобретение права.

Затраты на объекты инженерной инфраструктуры

Таблица 3

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование | Объем затрат, руб. |
| 1 | 2 |
|  |  |
|  |  |
| Итого по таблице |  |

Затраты на объекты соцкультбыта

Таблица 4

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Единица измерения (кв. м, куб. м, машино- места и прочие) | Общее количество единиц измерения | Предполагаемая стоимость строительства за единицу измерения, руб. с НДС | Предполагаемая стоимость строительства за объект, руб. с НДС | Источник финансирования | Основания для передачи в собственность администрации (наименование, реквизиты) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Итого по таблице |  |  |  |  |  |  |

Единовременные затраты инвестора, понесенные

в начале проекта

Таблица 5

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование | Объем затрат, руб. с НДС |
| 1 | 2 |
|  |  |
| Итого по таблице |  |

Страхование ответственности застройщика

Таблица 6

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование предполагаемого к строительству объекта | Плата за обязательное страхование, руб. с НДС |
| 1 | 2 |
|  |  |
|  |  |
| Итого по таблице |  |

Прочие затраты инвестора

Таблица 7

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование | Объем затрат, руб. с НДС |
| 1 | 2 |
|  |  |
| Итого по таблице |  |

Обязательства инвестора по передаче площадей муниципальному

образованию город Новороссийск Краснодарского края

Таблица 8

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование объекта | Доля, % | Площадь, кв. м |
| 1 | 2 | 3 |
|  |  |  |
|  |  |  |

Предполагаемые доходы от реализации проекта

Таблица 9

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Функциональное назначение помещений | Единица измерения | Количество единиц измерения | Предполагаемая стоимость реализации за единицу измерения, руб. | Предполагаемая стоимость реализации за объект, руб. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Итого доходов |  |  |  |  |

Дополнительные данные

Таблица 10

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование | Значение |
| 1 | 2 |
| Коммерческие расходы |  |
| Общий срок реализации проекта, лет |  |

Примечания

Таблица 11

|  |  |
| --- | --- |
| N п/п | Примечание |
| 1 | 2 |
|  |  |
|  |  |

Заместитель главы

муниципального образования Д.А. Агапов

Приложение № 5

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации

муниципального образования

город Новороссийск

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Состав

презентационного материала

1. Ситуационный план, определяющий расположение территории застройки в организационно-планировочной системе населенного пункта, с указанием информации об отдаленности территории застройки от областного центра, кадастровых номеров земельных участков, планируемых к застройке.

2. Фотофиксация существующего состояния территории, планируемой к застройке, и фотофиксация окружающей территории (4-6 фотографий в формате jpeg 1920 x 1200).

3. Чертеж планировки территории с указанием объектов капитального строительства, красных линий, зон с особыми условиями использования территории, а также таблица с перечнем объектов капитального строительства с наименованием и технико-экономическими показателями объекта.

4. Ситуационный план с указанием существующих и планируемых к строительству объектов социального обслуживания.

5. Ситуационный план с указанием существующих и планируемых систем транспортного обслуживания.

6. Ситуационный план с указанием мест приложения труда.

7. Графическая модель планируемого строительства, выполненная в трехмерном изображении.

Заместитель главы

муниципального образования Д.А. Агапов

Приложение № 6

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации

муниципального образования

город Новороссийск

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Форма

Согласия правообладателя земельного участка,

включенного в границы разработки проекта планировки

территории, в случае отсутствия у заявители оформленных

в установленном порядке прав на данный земельный участок

В администрацию муниципального образования г. Новороссийск

От кого \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование правообладателя земельного участка)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(для граждан: фамилия, имя, отчество, паспорт

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

для юридических лиц: полное наименование организации,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

фамилия, имя, отчество руководителя)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(почтовый индекс, адрес, телефон)

Наименование правообладателя, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ владеющий на праве собственности (аренды, субаренды и пр.) земельным участком с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(реквизиты правоустанавливающего документа), даю свое согласие на включение указанного земельного участка в границы разработки документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства (указать функциональное назначение).

Дата Подпись

Заместитель главы

муниципального образования Д.А. Агапов

Приложение № 7

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации

муниципального образования

город Новороссийск

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Форма

информационного письма об осведомленности

в обязательном порядке изменения категории земельных

участков до утверждения документации

В администрацию муниципального образования г. Новороссийск

От кого \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование правообладателя земельного участка)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(для граждан: фамилия, имя, отчество, паспорт

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

для юридических лиц: полное наименование организации,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

фамилия, имя, отчество руководителя)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(почтовый индекс, адрес, телефон)

Настоящим письмом подтверждаю, что осведомлен о необходимости изменения категории земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в соответствии с планируемым размещением объекта (указать функциональное назначение) до утверждения документации по планировке территории.

Дата Подпись

Заместитель главы

муниципального образования Д.А. Агапов

Приложение № 8

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации

муниципального образования

город Новороссийск

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Форма

обоснования отклонения от предельных параметров

В администрацию муниципального образования г. Новороссийск

От кого \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование правообладателя земельного участка)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(для граждан: фамилия, имя, отчество, паспорт

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

для юридических лиц: полное наименование организации,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

фамилия, имя, отчество руководителя)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(почтовый индекс, адрес, телефон)

Руководствуясь ст.30 Правил землепользования и застройки городского округа муниципального образования г. Новороссийск (утверждены решением городской Думы муниципального образования   
г. Новороссийск от 23.12.2014 г. № 439), в целях отклонения от предельных параметров по этажности предлагается:

- обеспечить переселение граждан из аварийного и ветхого жилья в объеме \_\_\_ кв. м;

- обеспечить жильем обманутых участников долевого строительства в объеме \_\_\_ кв. м;

- ликвидировать последствия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в объеме \_\_\_ кв. м;

- обеспечить жильем военнослужащих и членов их семей в объеме \_\_\_ кв. м;

- обеспечить строительство зданий и сооружений религиозного назначения в объеме \_\_\_ кв. м;

- создать многофункциональный комплекс жилого, административного, общественно-делового и производственного назначения.

Дата Подпись

Заместитель главы

муниципального образования Д.А. Агапов