**27.12.2017Г № 165**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**БОХАНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН**

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ТИХОНОВКА»**

**ДУМА**

**РЕШЕНИЕ**

**«О ВНЕСЕНИИ ДОПОЛНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ТИХОНОВКА» ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ, УТВЕРЖДЕННЫЕ РЕШЕНИЕМ ДУМЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ТИХОНОВКА» ОТ 08.04.2013Г. № 154, С ВНЕСЕННЫМИ ИЗМЕНЕНИЯМИ И ДОПОЛНЕНИЯМИ»**

В целях обеспечения правовых основ градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Тихоновка» в соответствии с Генеральным планом, руководствуясь статьей 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, ст.14 Федерального закона от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» Устава муниципального образования «Тихоновка», Дума муниципального образования «Тихоновка»

**РЕШИЛА:**

1.Внести следующие дополнения в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Тихоновка» Иркутской области:

дополнить Правила землепользования и застройки главой 5.1 следующего содержания:

**Глава 5.1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛА**

**Статья 26.1 Порядок применения правил землепользования и застройки**

1) Порядок применения правил землепользования и застройки включает в себя положения:

2) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

3) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

**Статья 26.2 Положение о регулировании землепользования и застройки**

1. Настоящее положение, в составе правил землепользования и застройки, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводится на территории Тихоновка муниципального образования.

Настоящее положение, наряду с федеральным законодательством, иными нормативными правовыми актами действующими в области градостроительной деятельности, входит в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

 - обеспечение условий для реализации планов и программ развития территорий, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

 - установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

 - создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

 - обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам градостроительного развития территорий, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

 - обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящее положение регулирует деятельность по:

 - проведению градостроительного зонирования и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

 - разделению территорий на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территорий, их дальнейшего рационального использования и преобразования;

 - предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;

 - подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

 - контролю и учету рационального использования земельных участков и строительных изменений объектов недвижимости, применению штрафных санкций за нарушения положений настоящих правил в случаях и порядке, установленных законодательством;

 - обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участию в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

 - внесению изменений в настоящее положение, другие положения настоящих правил, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

 4. Положения настоящих Правил применяются наряду с:

 - техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

 - иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

5.1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства предусмотрены в соответствии со статьей 38 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

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

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

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

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

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

5) иные показатели.

5.2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

5.3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства  | Минимальный размер участка | Максимальный размер участка |
| Ед. изм. | Кол-во | Ед. изм. | Кол-во |
| ИЖС | Га | 0,004 | Га | 0,20 |
| ЛПХ | Га | 0,004 | Га | 0,60 |
| Общественные здания | Га | По проекту | Га | По проекту |
| Производственные здания | Га | По проекту | Га | По проекту |
| Предприятия обслуживания | Га | По проекту | Га | По проекту |
| Складские помещения | Га | 0,003 | Га | По проекту |
| Спортивные объекты | Га | По проекту | Га | По проекту |

 Этажность строений

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства  | Минимальное количество | Максимальное количество |
| Ед. изм. | Кол-во | Ед. изм. | Кол-во |
| ИЖС | Этаж | 1 | Этаж | 2 |
| ЛПХ | Этаж | 0 | Этаж | 2 |
| Общественные здания | Этаж | По проекту | Этаж | 3 |
| Производственные здания | Этаж | По проекту | Этаж | По проекту |
| Предприятия обслуживания | Этаж | По проекту | Этаж | По проекту |
| Складские помещения | Этаж | По проекту | Этаж | По проекту |
| Спортивные объекты | Этаж | По проекту | Этаж | По проекту |

 Допустимый процент застройки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства  | Минимальное количество | Максимальное количество |
| Ед. изм. | Кол-во | Ед. изм. | Кол-во |
| ИЖС | % | 0 | % | 60 |
| ЛПХ | % | 0 | % | по проекту |
| Общественные здания | % | По проекту | % | 60 |
| Производственные здания | % | По проекту | % | По проекту |
| Предприятия обслуживания | % | По проекту | % | По проекту |
| Складские помещения | % | По проекту | % | По проекту |
| Спортивные объекты | % | По проекту | % | По проекту |

 6.Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии соблюдения требований статьи 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

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

6.2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

6.3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

6.4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного Кодекса. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6.5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

6.6. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. 7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 26.3 Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушанья по вопросам землепользования и застройки проводятся в порядке, предусмотренном Уставом муниципального образования Тихоновка в случаях внесения изменений в правила землепользования и застройки.

Обсуждению подлежат вопросы, связанные с вносимыми изменениями.

Вносимые изменения разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципального образования;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Подготовка изменений к правилам землепользования и застройки может осуществляться применительно как ко всем территориям поселения, а также к его частям.

3. Подготовка изменений к правилам землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

4. Применительно к части территории поселения подготовка изменений к правилам землепользования и застройки может осуществляться при отсутствии генерального плана поселения.

5. Решение о подготовке изменений к правилам землепользования и застройки принимается главой местной администрации с установлением этапов применительно ко всем

 территориям поселения, либо к различным частям территорий поселения, с указанием порядка и сроков проведения публичных слушаний и принятия изменений к правилам землепользования и застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ.

6. Одновременно с принятием решения о внесении изменений к правилам землепользования и застройки главой местной администрации утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке изменений к правилам землепользования и застройки (далее - комиссия).

7. Глава местной администрации не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке изменений к правилам землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации. Сообщение о принятии такого решения может размещаться главой местной администрации на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет", а также может быть распространено по радио и телевидению.

8. В указанном сообщении о принятии решения о подготовке изменений к правилам землепользования и застройки указываются:

1) состав и порядок деятельности комиссии;

2) последовательность внесения изменений применительно к территории поселения, либо применительно к различным частям;

3) порядок и сроки проведения работ по подготовке изменений к правилам землепользования и застройки;

4) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке изменений к правилам землепользования и застройки;

5) иные вопросы организации работ.

9. Орган местного самоуправления осуществляет проверку предложений к правилам землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, схемам территориального планирования муниципального района, схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, схеме территориального планирования Российской Федерации.

10. По результатам указанной проверки орган местного самоуправления направляет проект изменений и (или) правил землепользования и застройки главе муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам в комиссию на доработку.

11. Глава муниципального образования при получении от органа местного самоуправления проекта изменений и (или) дополнений к правилам землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

12. Публичные слушания по внесению изменений и (или) дополнений к правилам землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

13. Продолжительность публичных слушаний по внесению изменений и (или) дополнений к правилам землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

14. В случае, если внесение изменений в правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки 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 правил землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, 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 муниципального образования решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

15. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

16. Глава местной администрации в течение десяти дней после представления ему проекта изменений и (или) дополнений к правилам землепользования и застройки и указанных в части 15 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта изменений и (или) дополнений к правилам землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

17. Состав и порядок деятельности комиссии устанавливаются в соответствии с настоящим положением, Градостроительным Кодексом законами Иркутской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления

18. Порядок утверждения новой редакции правил землепользования и застройки

1) Правила землепользования и застройки в новой редакции утверждаются представительным органом местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по изменениям и (или) дополнениям и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2) Представительный орган местного самоуправления по результатам рассмотрения изменений и (или) дополнений к правилам землепользования и застройки и обязательных приложений к ним может утвердить проект правил землепользования и застройки, в новой редакции, или направить проект правил землепользования и застройки, в новой редакции, главе местной администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3) Правила землепользования и застройки, в новой редакции, подлежат опубликованию, в части изменений и (или) дополнений, в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и могут размещаться на официальном сайте поселения в сети "Интернет".

4) Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении новой редакции правил землепользования и застройки в судебном порядке.

5) Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в новой редакции в судебном порядке в случае несоответствия новой редакции правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

Глава МО «Тихоновка»

М.В.Скоробогатова