

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ
КАЧУГСКИЙ РАЙОН**
Качугское муниципальное образование, городское поселение
Глава администрации

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.12.2016 г

р.п. Качуг

**О создании комиссии по подготовке проекта Правил
землепользования и застройки
Качугского муниципального образования,
городского поселения**

В целях создания условий для устойчивого развития территории Качугского муниципального образования, городского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, создания условий для планировки территорий городского поселения, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, руководствуясь ст.31 Градостроительного кодекса Российской Федерации», п.20, ч.1, ст.14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ, Уставом Качугского муниципального образования, городского поселения,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Создать комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Качугского муниципального образования, городского поселения (приложение №1).
2. Утвердить Положение о комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Качугского муниципального образования, городского поселения (приложение № 2).
3. Опубликовать настоящее постановление в печатном органе «Вести Качуга»
4. Контроль за выполнением настоящего Постановления оставляю за собой.

Глава администрации
Качугского МО, городское поселение



Е.И Зуев

N 189

Приложение №1
к Постановлению администрации
Качугского муниципального образования,
городского поселения
от 26.12.2016 №

Состав
комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Качугского
муниципального образования, городского поселения

Председатель комиссии:

Горбунов Николай Анатольевич – Зам главы администрации Качугского муниципального образования, городского поселения;

секретарь комиссии:

Винокурова Надежда Аркадьевна – главный специалист администрации Качугского муниципального образования, городского поселения;

Члены комиссии:

Сафонов Василий Тимофеевич – депутат думы Качугского муниципального образования, городского поселения;

Толмачёв Алексей Геннадьевич – ведущий специалист администрации Качугского муниципального образования, городского поселения;

Сушкова Мария Петровна – ведущий специалист администрации Качугского муниципального образования, городского поселения;

Представитель исполнительных органов государственной власти Иркутской области (по согласованию);

ПОРЯДОК
направления заинтересованными лицами своих предложений в комиссию по
подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. С момента опубликования решения главы Качугского муниципального образования, городское поселение о подготовке проекта правил землепользования и застройки Качугского муниципального образования, городское поселение не позднее срока, указанного в принятом решении, заинтересованные лица вправе направлять свои предложения по проекту правил землепользования и застройки (далее – предложения) в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - комиссия).
 2. Состав и порядок деятельности комиссии утверждены постановлением администрации Качугского муниципального образования, городское поселение от 26.12.2016г. № .
 3. Предложения могут быть направлены:
 - 3.1. посредством почтовой связи (с пометкой «Предложения по проекту Правил землепользования и застройки») по адресу: 666203, Иркутская область, Качугский район, р.п Качуг, ул.Ленских-Событий 37, каб №15
Адрес электронной почты администрации Качугского муниципального образования, городское поселение: Kachugorpos@mail.ru.
 4. Направленное предложение должно содержать:
 - для физических: фамилию, имя, отчество (последнее - при наличии), адреса места жительства;
 - для юридических лиц: наименование юридического лица; фамилия, имя, отчество руководителя, юридический адрес;
 - суть предложения;
 - личную подпись и дату.
- Предложения должны быть логично изложены и мотивированы, текст должен быть читаемым.
5. Заинтересованное лицо по своему усмотрению в подтверждение своих доводов вправе прилагать любые документы и материалы либо их копии. Направленные документы и материалы возврату не подлежат.
 6. Предложения, поступившие в комиссию после даты окончания приема предложений, не рассматриваются. При этом лицу, направившему такое предложение, разъясняется его право высказать свое предложение в последующем, на публичных слушаниях по подготовленному проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки.

Глава администрации
Качугского МО, городское поселение



Е.И Зуев

ПОЛОЖЕНИЕ
о комиссии по разработке проекта Правил землепользования и застройки Качугского
муниципального образования, городского поселения

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Качугского муниципального образования, городского поселения (далее - комиссия) на территории Качугского муниципального образования, городского поселения.

1.2. Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при Главе Качугского муниципального образования, городского поселения (далее - глава поселения) по рассмотрению вопросов по подготовке проекта Правил землепользования и застройки, организации публичных слушаний, по выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, по проектам планировки и проектам межевания, документов территориального планирования городского поселения.

1.3. Комиссия осуществляет свою деятельность на основании настоящего Положения, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Компетенция комиссии

2.1. В компетенцию комиссии входят вопросы:

- 1) организация работ по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Качугского муниципального образования, городского поселения, в том числе по подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Качугского муниципального образования, городского поселения;
- 2) рассмотрение вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки Качугского муниципального образования, городского поселения;
- 3) организация публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Качугского муниципального образования, городского поселения, в том числе проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки Качугского муниципального образования, городского поселения выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, по проектам планировки и проектам межевания, документов территориального планирования городского поселения;
- 4) координация деятельности Администрации Качугского муниципального образования, городского поселения по вопросам землепользования и застройки;
- 5) рассмотрение предложений граждан и юридических лиц в связи с разработкой проекта Правил землепользования и застройки Качугского муниципального образования, городского поселения, поступивших во время публичных слушаний.

2.2. Подготовка заключений и рекомендаций Главе поселения по результатам публичных слушаний.

3. Основные функции Комиссии

3.1. Обеспечивает сбор, обобщение предложений по разработке Правил, полученных от заинтересованных лиц, для последующего направления разработчику Правил с целью учета общественного мнения и интересов населения.

3.2. Вносит предложения по территориальному зонированию и требуемым к разработке градостроительным регламентам для данных зон, набору электронных слоев, их семантической составляющей и информативной наполненности.

3.3. Рассматривает подготовленные разработчиком варианты Правил, участвует в организации мероприятий по их общественному обсуждению, осуществляет контроль учета мнения населения в составе проекта правил.

3.4. В пределах своих полномочий комиссия готовит задание на разработку проекта Правил для утверждения его Главой поселения, принимает и рассматривает предложения от субъектов градостроительных отношений по разработке проекта Правил или внесению в них изменений, предложения и замечания после проведения публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в проект Правил по результатам публичных слушаний и представляет указанный проект главе Качутского муниципального образования, городского поселения.

3.5. Комиссия рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены Правилами землепользования и застройки как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования муниципального образования. Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний. Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию муниципального образования. Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;
- схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);
- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.); о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Заявление регистрируется в день его поступления.

В течение трех дней после регистрации заявления комиссия запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

- а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;
- б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;
- в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия.

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя Правилам землепользования и застройки;
- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- не причинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в комиссию в течение 30 дней со дня поступления запроса.

После получения заключений указанных уполномоченных органов в срок не более 30 дней после регистрации заявки комиссия подготавливает письменное заключение по предмету запроса.

Комиссия подготавливает и направляет Главе поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом не причинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования принимается Главой поселения не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

3.6. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных правилами землепользования и застройки, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые

не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от Правил землепользования и застройки.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Заявление на получение разрешения об отклонении от Правил землепользования и застройки направляется в комиссию и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами третьих лиц;
- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности - экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать

и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет Главе Качугского муниципального образования, городского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от Правил землепользования и застройки принимается Главой поселения не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от Правил землепользования и застройки может быть обжаловано в суде.

3.7. Комиссия проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных Правилами землепользования и застройки.

3.7.1. Публичные слушания проводятся с целью:

- предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;
- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие главой района решений по землепользованию и застройке.

3.7.2. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости;
- специальные согласования - предоставление разрешений на особо поименованные Правилами землепользования и застройки виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;
- предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в Правила землепользования и застройки.

3.7.3. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся комиссией по землепользованию и застройке.

3.7.4. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

- уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);
- на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной, собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);
- подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3.7.5. Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

3.7.6. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

- документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
- требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;
- градостроительным регламентом, содержащимся в правилах;
- техническим регламентом, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;
- требованиям в части того, что:

а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

- требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;
- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предметы обсуждения устанавливаются комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

3.7.7. По результатам публичных слушаний комиссия готовит заключение и направляет его главе. Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в комиссию и получить копию протокола и стенограммы публичных слушаний.

Глава администрации с учетом рекомендаций комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

- об утверждении документации по планировке территории;
- о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций комиссии;
- об отклонении документации по планировке территории.

3.7.8. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении, доработке или отклонении документации по планировке территории.

Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

3.8. Комиссия подготавливает главе поселения заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации муниципального образования, касающихся вопросов землепользования и застройки.

3.9. Организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением Правил.

3.10. В состав комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Качугского муниципального образования, городского поселения могут входить представители:

представительного и исполнительного органов местного самоуправления городского поселения;

уполномоченных органов муниципального района, в сфере архитектуры и градостроительства, землеустройства, имущественных отношений;

уполномоченного органа местного самоуправления или Иркутской области по охране объектов культурного наследия (при наличии на территории соответствующих объектов культурного наследия);

представительных и исполнительных органов государственной власти Иркутской области, государственных органов санитарного надзора, органов пожарного надзора и иных заинтересованных надзорных и контролирующих органов, общественных объединений граждан, а также объединений и ассоциаций предпринимателей и коммерческих структур. Состав комиссии определяется постановлением Главы поселения.

Решения комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов комиссии. При равенстве голосов голос председателя комиссии является решающим.

3.11. Любой член комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет личную заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

3.12. Заседания комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член комиссии, уполномоченный председателем комиссии.

Итоги каждого заседания комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания. Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью комиссии.

4. Права и обязанности комиссии

Комиссия вправе:

- запрашивать от структурных подразделений администрации муниципального образования предоставление официальных заключений, иных материалов, относящихся к рассматриваемым комиссией вопросам;

- привлекать в необходимых случаях независимых экспертов и специалистов для анализа материалов и выработки рекомендаций и решений по рассматриваемым комиссией вопросам;

- вносить предложения по изменению персонального состава комиссии;

- вносить предложения о внесении изменений и дополнений в Правила;

- решать вопросы о соответствии тех или иных видов существующего или планируемого использования объектов недвижимости видам использования, определенным Правилами в качестве разрешенных для различных территориальных зон.

5. Порядок деятельности комиссии

5.1. Заседания комиссии проводятся по мере необходимости.

5.2. Деятельностью комиссии руководит председатель комиссии. Председатель комиссии назначает и ведет заседание комиссии, подписывает протоколы заседаний комиссии, протокол публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки, заключение о результатах публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки.

5.3. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний. Заседание комиссии является правомочным, если на нем присутствуют не менее двух третей от общего числа членов комиссии.

5.4. Комиссия принимает решение по рассматриваемому вопросу путем открытого голосования простым большинством голосов. При равенстве голосов голос председателя комиссии является решающим.

5.5. Итоги каждого заседания оформляются протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания. Протоколы заседаний комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц. Протокол подписывается председательствующими на заседании членами комиссии. В протокол вносится особое мнение, высказанное на заседании любым членом комиссии.

Выписки из протоколов с особым мнением прилагаются к проекту внесения изменений правила землепользования и застройки Молодежного муниципального образования.

5.6. Решения комиссии, выработанные в отношении предложений, замечаний и дополнений, вносятся в проект внесения изменений правила землепользования и застройки Молодежного муниципального образования.

5.7. Техническое обеспечение деятельности возлагается на Администрацию Качугского муниципального образования, городского поселения.

5.8. Предложения граждан и юридических лиц направляются в комиссию через секретаря комиссии.

5.9. Председатель комиссии обеспечивает рассмотрение предложений граждан или юридических лиц на заседание комиссии в течение двух недель.

6. Финансовое и материально-техническое обеспечение деятельности комиссии

6.1. Члены комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

6.2. Администрация Качугского муниципального образования, городского поселения предоставляет комиссии необходимые помещения для проведения заседаний, публичных слушаний, хранения документов.