

# **Часть I      Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений**

## **Глава 1      Общие положения**

### **Статья 1      Основные принципы формирования правил землепользования и застройки Раздольинского муниципального образования Усольского района Иркутской области**

Правила землепользования и застройки Раздольинского муниципального образования Усольского района Иркутской области (далее – настоящие Правила, правила землепользования и застройки Раздольинского муниципального образования) являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления Раздольинского муниципального образования Усольского района Иркутской области (далее - Раздольинское муниципальное образование, сельское поселение, поселение), принятым в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

- 1 Градостроительный кодекс Российской Федерации (в редакции с последующими изменениями и дополнениями, вступившими в силу).
- 2 Земельный кодекс Российской Федерации (в редакции с последующими изменениями и дополнениями, вступившими в силу).
- 3 Водный кодекс Российской Федерации (в редакции с последующими изменениями и дополнениями, вступившими в силу).
- 4 Лесной кодекс Российской Федерации (в редакции с последующими изменениями и дополнениями, вступившими в силу).
- 5 Жилищный кодекс Российской Федерации (в редакции с последующими изменениями и дополнениями, вступившими в силу).
- 6 Гражданский кодекс Российской Федерации (в редакции с последующими изменениями и дополнениями, вступившими в силу).
- 7 Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в редакции с последующими изменениями и дополнениями, вступившими в силу) (далее – Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).
- 8 Иные законы и нормативные правовые акты органов государственной власти Российской Федерации, Иркутской области (в редакции с последующими изменениями и дополнениями, вступившими в силу).
- 9 Устав Раздольинского муниципального образования (в редакции с последующими изменениями и дополнениями, вступившими в силу).
- 10 Иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления Раздольинского муниципального образования (в редакции с последующими изменениями и дополнениями, вступившими в силу).

При разработке настоящих Правил учитывались документы территориального планирования Иркутской области, Усольского района, Раздольинского муниципального образования, а также документация по планировке территории поселения и иные материалы и документы, определяющие основные направления социально-экономического и градостроительного развития, охраны и использования культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов на территории Раздольинского муниципального образования.

### **Статья 2      Назначение и цели разработки правил землепользования и застройки Раздольинского муниципального образования**

1 Настоящие Правила в соответствии с законодательством Российской Федерации вводят в Раздольинском муниципальном образовании систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границе Раздольинского муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах этих территориальных зон с целью:

- 1) реализации планов и программ развития территории Раздольинского муниципального образования, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;
- 2) создания условий для устойчивого развития территории Раздольинского муниципального образования, сохранения окружающей среды;

- 3) создания условий для планировки территории Раздольинского муниципального образования;
  - 4) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства на территории Раздольинского муниципального образования;
  - 5) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Раздольинского муниципального образования;
  - 6) обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития, землепользования и застройки территории Раздольинского муниципального образования посредством проведения публичных слушаний;
  - 7) обеспечения контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц;
  - 8) развития малого предпринимательства на территории Раздольинского муниципального образования.
- 2 Настоящие Правила предназначены для:
- 1) защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки на территории Раздольинского муниципального образования;
  - 2) обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, расположенных на территории Раздольинского муниципального образования, осуществления на них строительства и реконструкции;
  - 3) подготовки документации для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости на территории Раздольинского муниципального образования;
  - 4) контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

### **Статья 3 Состав настоящих Правил и основные требования, предъявляемые к их содержанию**

Настоящие Правила включают в себя:

**Часть I Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.**

**Часть II Карты градостроительного зонирования.**

**Часть III Градостроительные регламенты.**

**Часть I Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений,** включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки на территории Раздольинского муниципального образования органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами на территории Раздольинского муниципального образования;
- 3) о подготовке документации по планировке территории Раздольинского муниципального образования органами местного самоуправления;
- 4) о проведении публичных слушаний по настоящим Правилам;
- 5) о внесении изменений в настоящие Правила;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки на территории Раздольинского муниципального образования.

**Часть II Карты градостроительного зонирования**

На карте градостроительного зонирования территории Раздольинского муниципального образования Усольского района Иркутской области установлены границы территориальных зон.

На карте ограничений и обременений использования земель Раздольинского муниципального образования Усольского района Иркутской области отображены границы зон с особыми условиями использования территории.

**Часть III Градостроительные регламенты**

В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующих территориальных зон на территории Раздольинского муниципального образования, указываются:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Настоящие Правила применяются наряду с существующими нормативами и стандартами, установленными государственными и муниципальными органами, в отношении землепользования и застройки и регламентируют деятельность должностных, физических и юридических лиц, в отношении:

- предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам;
- разделения (межевания) территории Раздольинского муниципального образования на земельные участки;
- изменения существующих границ земельных участков;
- изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- осуществления строительных изменений объектов капитального строительства;
- подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- согласования проектной документации;
- проведения публичных слушаний по правилам землепользования и застройки;
- приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной документации по планированию и межеванию территорий;
- предоставления разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;
- контроля за использованием и строительными изменениями земельных участков, объектов капитального строительства;
- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила.

#### **Статья 4 Градостроительное зонирование территории Раздольинского муниципального образования, виды и состав территориальных зон**

1 В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земли в границе Раздольинского муниципального образования относятся к различным категориям земель.

2 Правовой режим земель Раздольинского муниципального образования определяется исходя из принадлежности к категориям земель населенных пунктов, иным категориям и видам разрешенного использования в соответствии с градостроительным зонированием территории Раздольинского муниципального образования.

Зонирование территории осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3 В соответствии с градостроительным зонированием территории Раздольинского муниципального образования устанавливаются следующие виды территориальных зон:

- жилые;
- общественно-деловые;
- производственные зоны;
- зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- зоны рекреационного назначения;
- зоны специального назначения.

4 Границы территориальных зон на территории Раздольинского муниципального образования должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;

- 3) границам земельных участков;
- 4) естественным границам природных объектов;
- 5) иным границам.

Границы зон с особыми условиями использования территории, установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

5 Настоящими Правилами устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

## **Статья 5 Градостроительные регламенты и их применение**

1 Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков на территории Раздольинского муниципального образования, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, расположенных на территории Раздольинского муниципального образования, независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

2 Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования территории Раздольинского муниципального образования.

3 Действие градостроительных регламентов, определенных настоящими Правилами, не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Иркутской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

5 Ограничения видов и параметров использования земельных участков в целях обеспечения особых условий использования и режима хозяйственной деятельности могут устанавливаться в следующих зонах:

- охранные зоны;
- санитарно-защитные зоны.

6 Земельные участки или объекты капитального строительства на территории Раздольинского муниципального образования, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды.

7 Реконструкция, указанных в части 6 настоящей статьи Правил, объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом настоящих Правил.

## **Глава 2 Регулирование землепользования и застройки Раздольинского муниципального образования органами местного самоуправления**

### **Статья 6 Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку в части применения настоящих Правил**

1 В соответствии с законодательством Российской Федерации, законом Иркутской области от 10.12.2007 № 121-оз «О наименованиях органов и должностных лиц местного самоуправления в Иркутской области», Уставом Раздольинского муниципального образования и другими нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, действующими на территории Раздольинского муниципального образования, к органам, уполномоченным регулировать землепользование и застройку в части применения настоящих Правил, относятся:

- 1) органы местного самоуправления Усольского районного муниципального образования в пределах полномочий;
- 2) Глава сельского поселения Раздольинского муниципального образования (далее – Глава муниципального образования);
- 3) Дума сельского поселения Раздольинского муниципального образования (далее – Дума муниципального образования);
- 4) Администрация сельского поселения Раздольинского муниципального образования (далее – администрация муниципального образования) в лице структурных подразделений и комиссий, уполномоченных регулировать вопросы землепользования и застройки.

Глава муниципального образования возглавляет администрацию муниципального образования.

2 Наряду, с указанными в части 1 настоящей статьи Правил, органами для обеспечения реализации настоящих Правил формируется комиссия по землепользованию и застройке сельского поселения Раздольинского муниципального образования (далее – Комиссия).

Комиссия формируется на основании постановления Главы сельского поселения Раздольинского муниципального образования Усольского района Иркутской области и осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, действующим законодательством Иркутской области, Уставом Раздольинского муниципального образования, настоящими Правилами, положением о Комиссии, иными нормативными правовыми актами, действующими на территории Раздольинского муниципального образования.

### **Статья 7 Полномочия органов местного самоуправления в области регулирования землепользования и застройки в части применения настоящих Правил**

1 Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку территории Раздольинского муниципального образования, в части применения настоящих Правил в своей деятельности тесно сотрудничают между собой и с Комиссией в рамках выполнения своих функций и обязанностей, возложенных на них действующим законодательством, Уставом Раздольинского муниципального образования, положениями об учреждениях, структурных подразделениях органов местного самоуправления и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

### **Статья 8 Основные направления регулирования землепользования и застройки на территории Раздольинского муниципального образования**

1 Применение настоящих Правил направлено, прежде всего, на регулирование вопросов землепользования, создание правового механизма перераспределения земельных участков между юридическими и физическими лицами, изменение их правового статуса, видов разрешенного

использования, как самих земельных участков, так и объектов капитального строительства, расположенных на них.

В связи с этим к основным направлениям регулирования землепользования и застройки в плане применения настоящих Правил относятся:

- 1) предоставление земельных участков физическим и юридическим лицам из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ « О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», законом Иркутской области от 10.12.2003 № 63-оз «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность», законом Иркутской области от 12.03.2009 № 8-оз «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность граждан», законом Иркутской области от 07.10.2008 № 69-оз «Об отдельных вопросах оборота земель сельскохозяйственного назначения в Иркутской области», законом Иркутской области от 12.07.2010 № 70-ОЗ «О максимальном размере общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство в Иркутской области», постановлением Правительства Иркутской области от 28.01.2010 № 7-пп «Об утверждении Положения о процедурах и критериях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной собственности Иркутской области, для целей, не связанных со строительством», постановлением Правительства Иркутской области от 10.11.2011 № 336-пп «Об утверждении Положения о порядке предоставления гражданам, переселяющимся в связи с затоплением части территории Иркутской области, земельных участков, находящихся в государственной собственности Иркутской области, бесплатно», решением Думы муниципального района Усольского районного муниципального образования Иркутской области от 31.05.2005 № 190 «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства», постановлением администрации муниципального района Усольского районного муниципального образования Иркутской области от 13.09.2011 № 934 «Об утверждении административного регламента по оказанию муниципальной услуги «Предоставление земельных участков в границах населенных пунктов для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта», постановлением администрации муниципального района Усольского районного муниципального образования Иркутской области от 13.09.2011 № 935 «Об утверждении административного регламента по оказанию муниципальной услуги «Предоставление земельных участков в границах населенных пунктов для целей, не связанных со строительством», постановлением администрации муниципального района Усольского районного муниципального образования Иркутской области от 13.09.2011 № 936 «Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление из земель, государственная собственность на которые не разграничена, а также земель, находящихся в муниципальной собственности Усольского района, земельных участков, необходимых для эксплуатации существующих зданий, строений, сооружений», постановлением администрации муниципального района Усольского районного муниципального образования Иркутской области от 13.09.2011 № 937 «Об утверждении административного регламента по оказанию муниципальной услуги «Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства без предварительного согласования места размещения объекта», постановлением администрации муниципального района Усольского районного муниципального образования Иркутской области от 06.10.2011 № 1110 «Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление земельных участков физическим или юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, собственность или аренду», постановлением администрации муниципального района Усольского районного муниципального образования Иркутской области от 17.11.2011 № 1304 «Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Оформление договоров купли-продажи земельных участков, договоров аренды земельных участков, договоров пользования земельными

- участками, оформление соглашений к договорам аренды земельных участков с физическими или юридическими лицами»);
- 2) изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, законом Иркутской области от 21.12.2006 № 99-оз «Об отдельных вопросах использования и охраны земель в Иркутской области»);
  - 3) прекращение и ограничение прав на земельные участки, установление сервитутов (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, законом Иркутской области от 21.12.2006 № 99-оз «Об отдельных вопросах использования и охраны земель в Иркутской области»);
  - 4) изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

### **Глава 3       Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

#### **Статья 9       Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1       В соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2       Применительно к каждой территориальной зоне в части III настоящих Правил установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3       Озелененные общественные территории - парки, скверы, бульвары, а также дороги, проезды и иные пешеходно-транспортные коммуникации разрешены на территориях всех зон.

4       Виды использования земельных участков и недвижимости, представляющие муниципальные службы охраны здоровья и общественной безопасности - пункты оказания первой медицинской помощи, пожарной безопасности, полиции - разрешены во всех зонах.

5       Объекты инженерной инфраструктуры (сети, котельные, насосные станции, трансформаторные подстанции, мачты связи, очистные сооружения и т.д.), осуществляющие обслуживание жилого фонда, общественных, производственных и других объектов, имеют вспомогательный вид разрешенного использования и могут размещаться во всех зонах с учетом сложившейся градостроительной ситуации, при условии соответствия строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям устойчивого функционирования систем транспортной и инженерной инфраструктур, экологическим требованиям, обеспечивая при этом охранные зоны.

6       Территории общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, скверами, бульварами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации, так как территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

#### **Статья 10       Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид**

1       Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории Раздольинского муниципального образования, обладают физические и юридические лица в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2 Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории Раздольинского муниципального образования, осуществляется при условии:

- 1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешения на условно разрешенный вид использования в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является условно разрешенным;
- 2) выполнения технических регламентов в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства связано с необходимостью подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство;
- 3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство – в соответствующих случаях.

#### **Статья 11 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства установлен в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2 Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования на территории Раздольинского муниципального образования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определен Уставом Раздольинского муниципального образования, решением Думы сельского поселения Раздольинского муниципального образования Усольского района Иркутской области от 25.01.2006 № 15 «Об утверждении Порядка проведения Публичных слушаний на территории сельского поселения Раздольинского муниципального образования», решением Думы сельского поселения Раздольинского муниципального образования Усольского района Иркутской области от 22.03.2006 № 35 «Об утверждении Положения публичных слушаний в области градостроительной деятельности сельского поселения Раздольинского муниципального образования».

### **Глава 4 Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления**

#### **Статья 12 Общие положения**

1 Подготовка документации по планировке территории Раздольинского муниципального образования осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации осуществляется подготовка документации по планировке застроенных или подлежащих застройке территорий. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством Российской Федерации.

3 При подготовке документации по планировке территории Раздольинского муниципального образования может осуществляться разработка:

- проектов планировки территории;
- проектов межевания территории;
- градостроительных планов земельных участков (в составе проектов межевания территории или в виде отдельных документов).



4 Состав и содержание документации по планировке территории Раздольинского муниципального образования определены статьями 42-44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **Статья 13 Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории**

1 Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Иркутской области, органами местного самоуправления Раздольинского муниципального образования.

2 Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории Раздольинского муниципального образования, устанавливается статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3 Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Главы муниципального образования, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

4 Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Уставом Раздольинского муниципального образования, решением Думы сельского поселения Раздольинского муниципального образования Усольского района Иркутской области от 25.01.2006 № 15 «Об утверждении Порядка проведения Публичных слушаний на территории сельского поселения Раздольинского муниципального образования», решением Думы сельского поселения Раздольинского муниципального образования Усольского района Иркутской области от 22.03.2006 № 35 «Об утверждении Положения публичных слушаний в области градостроительной деятельности сельского поселения Раздольинского муниципального образования» с учетом положений статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5 На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой муниципального образования, Дума муниципального образования вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

6 Развитие застроенных территорий в границе Раздольинского муниципального образования осуществляется в соответствии со статьей 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7 Содержание и условия заключения договора о развитии застроенной территории установлены статьей 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8 Порядок организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенных территорий предусматривается статьей 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## **Глава 5 Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

### **Статья 14 Общие положения**

1 Публичные слушания - форма реализации прав населения на участие в осуществлении местного самоуправления, выраженная в публичном обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения, проводимом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством, законами Иркутской области, Уставом Раздольинского муниципального образования, решением Думы сельского поселения Раздольинского муниципального образования Усольского района Иркутской области от 25.01.2006 № 15 «Об утверждении Порядка проведения Публичных слушаний на территории сельского поселения Раздольинского муниципального образования», решением Думы сельского поселения Раздольинского муниципального образования Усольского района Иркутской области от 22.03.2006 № 35 «Об утверждении Положения публичных слушаний в области градостроительной деятельности сельского поселения Раздольинского муниципального образования» (далее в настоящей главе Правил – Положение).

2 Организацию и проведение публичных слушаний осуществляет Комиссия в порядке, определенном Положением.

3 На публичные слушания по правилам землепользования и застройки выносятся:

- 1) проект о внесении изменений в настоящие Правила;
- 2) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- 3) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4 Порядок организации и проведения публичных слушаний в Раздольинском муниципальном образовании определен Положением.

5 Особенности организации и проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила определены Положением, статьей 15 настоящих Правил в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

6 Особенности организации и проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства определены Положением, статьей 11 настоящих Правил в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

7 Особенности организации и проведения публичных слушаний по вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены Положением, статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

#### **Статья 15 Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила**

1 Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила составляет не менее двух месяцев и не более четырех месяцев со дня официального опубликования такого проекта.

2 Решение о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила принимает Глава муниципального образования в срок не позднее чем через десять дней со дня получения проекта настоящих Правил.

3 В случае подготовки настоящих Правил применительно к части территории поселения, публичные слушания по проекту Правил проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения. В случае подготовки изменений в настоящие Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

4 Проведение публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила осуществляется Комиссией.

5 После завершения публичных слушаний, внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в соответствии со статьей 19 настоящих Правил.

### **Глава 6 Внесение изменений в настоящие Правила**

#### **Статья 16 Основания для рассмотрения Главой муниципального образования вопроса о внесении изменений в настоящие Правила**

1 Основаниями для рассмотрения Главой муниципального образования вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

- 1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану поселения, схеме территориального планирования Иркутской области, схеме территориального планирования Усольского района, возникшее в результате внесения в такой генеральный план или схему территориального планирования Иркутской области изменений;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

**Статья 17 Лица, имеющие право вносить предложения об изменении настоящих Правил в Комиссию**

- 1 Предложения о внесении изменений в настоящие Правила в Комиссию направляются:
- 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
  - 2) органами исполнительной власти Иркутской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
  - 3) органами местного самоуправления Усольского районного муниципального образования в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
  - 4) органами местного самоуправления Раздольинского муниципального образования в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселения;
  - 5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке, либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

**Статья 18 Порядок подготовки изменений в настоящие Правила**

1 Лица, имеющие право подавать предложения по изменению настоящих Правил, подают свои предложения в Комиссию. Секретарь Комиссии фиксирует дату поступления предложений.

Предложения могут относиться к формулировкам текста настоящих Правил, перечням видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

2 Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе муниципального образования.

3 Глава муниципального образования с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

**Статья 19 Внесение изменений в настоящие Правила**

1 Проект о внесении изменений в настоящие Правила выносится на публичные слушания. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила установлен статьями 14-15 настоящих Правил.

2 После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом заключения о результатах публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе муниципального образования. Обязательными приложениями к проекту являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

3 Заключение о результатах публичных слушаний учитывается Главой муниципального образования при принятии решения о направлении проекта правил землепользования и застройки в Думу муниципального образования либо об отклонении его и направлении на доработку.

**Глава 7      Регулирование иных вопросов землепользования и застройки****Статья 20      Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации**

1      После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2      Администрация муниципального образования после введения в действие настоящих Правил может принимать решение о:

- 1) разработке нового или корректировке ранее утвержденного генерального плана Раздольинского муниципального образования с учетом и в развитие настоящих Правил;
- 2) приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нерализованной документации по планировке территории в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
- 3) разработке новых проектов планировки, проектов межевания, проектов застройки, которые могут использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила (в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим зонам).

**Статья 21      Ответственность за нарушение настоящих Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, законом Иркутской области от 12.11.2007 № 98-оз «Об административной ответственности за правонарушения в сфере благоустройства городов и других населенных пунктов Иркутской области», иными действующими законодательными и нормативными правовыми актами.