Утверждены:

Решением Совета депутатов

Зауральского городского

поселения

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2016г. №\_\_\_\_

**ЕМАНЖЕЛИНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

(1часть – ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ)

**Заказчик: Администрация Еманжелинского городского поселения**

**Разработчик: Отдел архитектуры и градостроительства администрации Еманжелинского муниципального района**

**г. Еманжелинск**

**2015 г.**

**ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЕМАНЖЕЛИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЕМАНЖЕЛИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Статья 1. Цели разработки Правил землепользования и застройки Еманжелинского городского поселения

Правила землепользования и застройки Еманжелинского городского поселения (далее - Правила) разрабатываются в целях:

1)создания условий для устойчивого развития территории Еманжелинского городского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2)создания условий для планировки территории Еманжелинского городского поселения;

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.

Статья 2. Порядок подготовки и утверждения проекта Правил

1.Порядок подготовки и утверждения проекта Правил устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2.Подготовка проекта Правил осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Схеме территориального планирования Еманжелинского муниципального района, Генеральном плане Еманжелинского городского поселения, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

3.Правила утверждаются Советом депутатов Еманжелинского городского поселения. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

**ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ЕМАНЖЕЛИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

Статья 3. Компетенция Совета депутатов Еманжелинского городского поселения в области землепользования и застройки

В компетенции Совета депутатов Еманжелинского городского поселения в области землепользования и застройки находится:

      1)утверждение Правил или направление проекта Правил главе Еманжелинского городского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту;

      2)направление предложений в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Еманжелинского городского поселения (далее - комиссия) о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории Еманжелинского городского поселения;

      3)внесение изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территорий Еманжелинского городского поселения (далее - документация по планировке территории), утвержденной главой Еманжелинского городского поселения;

      4)установление порядка подготовки документации по планировке территорий;

      5)осуществление контроля за исполнением администрацией Еманжелинского городского поселения полномочий в области землепользования и застройки;

      6)реализация иных полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации, Челябинской области, Уставом Еманжелинского городского поселения.

Статья 4. Полномочия главы Еманжелинского городского поселения в области землепользования и застройки

К полномочиям главы Еманжелинского городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

      1)принятие решения о подготовке проекта Правил;

      2)обеспечение опубликования сообщения о принятии решения о подготовке проекта Правил в Реестре муниципальных нормативно-правовых актов администрации Еманжелинского городского поселения и размещения указанного сообщения на официальном сайте администрации Еманжелинского городского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - сеть «Интернет»);

     3)утверждение состава и порядка деятельности комиссии;

      4)принятие решения о назначении публичных слушаний по проекту Правил, проекту о внесении изменений в Правила;

      5)принятие решения о направлении проекта Правил в Совет депутатов Еманжелинского городского поселения или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления;

      6)рассмотрение вопросов о внесении изменений в Правила при наличии оснований, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

      7)принятие решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направление копии такого решения заявителям;

      8)принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) или об отказе в предоставлении такого разрешения;

      9)принятие решения 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;

      10)принятие решения о подготовке документации по планировке территории;

      11)принятие решения о назначении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории;

      12)принятие решения об утверждении документации по планировке территории или решения об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний;

      13)осуществление иных полномочий в пределах компетенции, установленной законодательством Российской Федерации, Челябинской области, Уставом Еманжелинского городского поселения и муниципальными нормативно-правовыми актами Совета депутатов Еманжелинского городского поселения.

**(сопоставить полномочия с Уставом)**

Статья 5. Полномочия администрации Еманжелинского городского поселения в области землепользования и застройки

К полномочиям администрации Еманжелинского городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

1)осуществление проверки проекта Правил, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Еманжелинского городского поселения, Схеме территориального планирования Еманжелинского муниципального района, схемам территориального планирования Челябинской области, Российской Федерации;

     2)направление в комиссию предложений о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории Еманжелинского городского поселения;

      3)владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Еманжелинского городского поселения;

      4)разработка и реализация программ использования и охраны земель;

      5)принятие решений о резервировании земель и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

      6)подготовка документации по планировке территории в соответствии с законодательством;

      7)осуществление иных полномочий в пределах компетенции, установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации, Челябинской области, Уставом Еманжелинского городского поселения, нормативно-правовыми актамиСовета депутатов Еманжелинского городского поселения.

**ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

      Статья 6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

      2.Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

      1)основные виды разрешенного использования;

      2)условно разрешенные виды использования;

      3)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.

      3.Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

      4.Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

      5.Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

      6.Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

      7.Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и в соответствии со статьей 7 настоящих Правил.

Статья 7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования

1.Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет в комиссию заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

      2.Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 14 настоящих Правил.

3.На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Еманжелинского городского поселения.  
      4.На основании рекомендаций, указанных в части 3 настоящей статьи, глава Еманжелинского городского поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в Реестре муниципальных нормативно-правовых актов администрации Еманжелинского городского поселения и размещается на официальном сайте администрации Еманжелинского городского поселения в сети «Интернет».

5.В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

      6.Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

      Статья 8. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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.

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

      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.

      4.Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 15 настоящих Правил.

      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 Еманжелинского городского поселения.

      6.Глава Еманжелинского городского поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 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.

      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.

**ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ЕМАНЖЕЛИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

      Статья 9. Назначение и виды документации по планировке территории

1.Назначение и виды документации по планировке территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

      2.Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории Еманжелинского городского поселения, 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.

      3.Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом Российской Федерации, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

      4.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.

      5.В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

      6.При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка:

      проектов планировки без проектов межевания в их составе;

      проектов планировки с проектами межевания в их составе;

      проектов межевания в виде отдельных документов, в составе которых осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков;

      градостроительных планов земельных участков в виде отдельных документов.

      7.Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Генерального плана Еманжелинского городского поселения, Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

      8.Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения главы Еманжелинского городского поселения, устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативно-правовыми актами Совета депутатов Еманжелинского городского поселения, статьей 10 настоящих Правил.

      Статья 10. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения главы Еманжелинского городского поселения

1.Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой Еманжелинского городского поселения по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации**.**

      2.Указанное в части 1. настоящей статьи решение подлежит опубликованию в Реестре муниципальных нормативно-правовых актов администрации Еманжелинского городского поселения в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте администрации Еманжелинского городского поселения в сети «Интернет».

      3.Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию Еманжелинского городского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

      4.Администрация Еманжелинского городского поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, по результатам которой принимается соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе Еманжелинского городского поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

      5.Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы Еманжелинского городского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 16 настоящих Правил.

      6.Администрация Еманжелинского городского поселения направляет главе Еманжелинского городского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

      7.Глава Еманжелинского городского поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в администрацию Еманжелинского городского поселения на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

      8.Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в Реестре муниципальных нормативно-правовых актов администрации Еманжелинского городского поселения в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте администрации Еманжелинского городского поселения в сети «Интернет».

     Статья 11. Градостроительные планы земельных участков, порядок их подготовки и утверждения

1.Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

      2.В составе градостроительного плана земельного участка указываются:  
      1)границы земельного участка;  
      2)границы зон действия публичных сервитутов;

      3)минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

      4)информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

      5)информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

      6)информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

      7)информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

      8)границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

      3.В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

      4.Порядок подготовки и утверждения градостроительных планов земельных участков на территории Еманжелинского городского поселения устанавливается муниципальным нормативно-правовым актом администрации Еманжелинского городского поселения в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**ГЛАВА 5. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

      Статья 12. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1.Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в порядке, определяемом муниципальным нормативно- правовым актом Совета депутатов Еманжелинского городского поселения с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки должны выноситься:

1)проект Правил и проект о внесении изменений в Правила;

      2)проекты планировки территории и проекты межевания территории;

      3)вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования;

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

      3.Решения о назначении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки принимает глава Еманжелинского городского поселения.

      Статья 13. Публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила

1.Публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила проводятся комиссией в порядке, определяемом муниципальном нормативно- правовым актом Совета депутатов Еманжелинского городского поселения с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

      2.В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила с участием жителей Еманжелинского городского поселения проводятся в обязательном порядке.

      3.При проведении публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория Еманжелинского городского поселения может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается муниципальным нормативно-правовым актом администрации Еманжелинского городского поселения исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

      4.В целях доведения до населения информации о содержании проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила комиссия в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила, выступления представителей органов местного самоуправления Еманжелинского городского поселения, разработчиков проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

      5.Участники публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила, для включения их в протокол публичных слушаний.

      6.Заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в Реестре муниципальных нормативно-правовых актов администрации Еманжелинского городского поселения и размещается на официальном сайте администрации Еманжелинского городского поселения в сети «Интернет».

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

      8.В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в 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.

      Статья 14. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

1.Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования определяется муниципальным нормативно-правовым актом Совета депутатов Еманжелинского городского поселения с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

      2.В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

      3.Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

      4.Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

      5.Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в Реестре муниципальных нормативно-правовых актов администрации Еманжелинского городского поселения и размещается на официальном сайте администрации Еманжелинского городского поселения в сети «Интернет».

      6.Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Еманжелинского городского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования не может быть более одного месяца.  
      7.Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

      Статья 15. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1.Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется муниципальным нормативно-правовым актом Совета депутатов Еманжелинского городского поселения с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

      2.В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

      3.Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

      4.Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

      5.Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит опубликованию в Реестре муниципальных нормативно-правовых актов администрации Еманжелинского городского поселения и размещается на официальном сайте администрации Еманжелинского городского поселения в сети «Интернет».

      6.Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Еманжелинского городского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не может быть более одного месяца.

      7.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.

      Статья 16. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории

1.Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется муниципальным нормативно- правовым актом Совета депутатов Еманжелинского городского поселения с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

      2.В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

      3.При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

      4.Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в организационный комитет свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

      5.Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в Реестре муниципальных нормативно-правовых актов администрации Еманжелинского городского поселения и размещается на официальном сайте администрации Еманжелинского городского поселения в сети «Интернет».

      6.Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей Еманжелинского городского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

**ГЛАВА 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

      Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила

1.Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

      2.Основаниями для рассмотрения главой Еманжелинского городского поселения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

      1)несоответствие Правил Генеральному плану Еманжелинского городского поселения, возникшее в результате внесения в него изменений;

      2)поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

      3.Предложения о внесении изменений в Правила в комиссию направляются:  
      1)федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

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

      3)администрацией Еманжелинского городского поселения, Советом депутатов Еманжелинского городского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории Еманжелинского городского поселения;

      4)физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

      4.Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Еманжелинского городского поселения.

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

      6.Подготовка проекта о внесении изменений в Правила осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане Еманжелинского городского поселения, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

      7.Глава Еманжелинского городского поселения не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в Реестре муниципальных нормативно-правовых актов администрации Еманжелинского городского поселения и размещение указанного сообщения на официальном сайте администрации Еманжелинского городского поселения в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

      8.Администрация Еманжелинского городского поселения осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Еманжелинского городского поселения, Схеме территориального планирования Еманжелинского муниципального района, Схемам территориального планирования Челябинской области, Российской Федерации.  
      9.По результатам проверки, указанной в части 8 настоящей статьи, администрация Еманжелинского городского поселения направляет проект о внесении изменений в Правила главе Еманжелинского городского поселения или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, - в комиссию на доработку.

      10.Глава Еманжелинского городского поселения при получении от администрации Еманжелинского городского поселения проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

      11.Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся комиссией в соответствии со статьей 13 настоящих Правил.

      12.После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе Еманжелинского городского поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

      13.Глава Еманжелинского городского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в части 12 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов Еманжелинского городского поселения или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

      Статья 18. Порядок утверждения проекта о внесении изменений в Правила

1.Проект о внесении изменений в Правила утверждается Советом депутатов Еманжелинского городского поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

      2.Совет депутатов Еманжелинского городского поселения по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить проект о внесении изменений в Правила или направить проект о внесении изменений в Правила главе Еманжелинского городского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

      3.Проект о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в Реестре муниципальных нормативно-правовых актов администрации Еманжелинского городского поселения и размещается на официальном сайте администрации Еманжелинского городского поселения в сети «Интернет».

**ГЛАВА 7. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ И ИЗЪЯТИЕ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПУТЕМ ВЫКУПА, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД**

      Статья 19. Резервирование земель для муниципальных нужд

1.Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в соответствии со статьей 70.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

      2.Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке главы Еманжелинского городского поселения на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации», а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

      3.Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

      4.Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимает администрация Еманжелинского городского поселения в соответствии с пунктом 5 статьи 5 настоящих Правил.

      Статья 20. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд

1.Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

      2.Решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд принимает администрация Еманжелинского городского поселения в соответствии с пунктом 5 статьи 5 настоящих Правил.

      3.Порядок выкупа земельного участка для муниципальных нужд у его собственника, порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для муниципальных нужд, порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

      4.Изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для муниципальных нужд осуществляется после:

      1)предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков;

      2)возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;

      3)возмещения в соответствии со статьей 62 Земельного кодекса Российской Федерации в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

      5.Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков не позднее чем за один год до предстоящего изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков должны быть уведомлены об этом администрацией Еманжелинского городского поселения.

      Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

      6.Расходы, понесенные собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков на осуществление застройки земельных участков зданиями капитального типа и проведение других мероприятий, существенно повышающих стоимость земли, после уведомления о предстоящем изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, возмещению не подлежат.  
      7.Собственнику земельного участка при изъятии его для муниципальных нужд должна быть также возмещена рыночная стоимость земельного участка, если ему не предоставлен бесплатно в собственность равноценный земельный участок.