****

# СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

# МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КОНДИНСКОЕ»

# ЕРАВНИНСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

671444, Республика Бурятия, Еравнинский район, с. Телемба, ул. Ленина, 37,

тел/факс 8(30135)29518

**РЕШЕНИЕ**

от «18 » июля 2024 г. с. Телемба

**№ 12/5**

**Об утверждении проекта внесения изменений**

**в Правила землепользования и застройки муниципального образования**

**сельское поселение «Кондинское»**

В соответствии со ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Совет депутатов муниципального образования сельское поселение «Кондинское» решил:

1. Утвердить прилагаемый проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Кондинское», утвержденные Решением Совета депутатов муниципального образования «Кондинское» от 14.12.2012 г. № 9/1 (в редакции Решения Совета депутатов от 12.10.2020 № 18/2), согласно приложению.
2. Настоящее решение вступает в силу с момента подписания и подлежит обнародованию в установленном порядке.

**Глава муниципального образования**

**сельское поселение «Кондинское» Токтохоев Б.Г.**

**Председатель Совета депутатов**

**муниципального образования**

**сельское поселение «Кондинское» Тудупов Д.Д.**

Приложение

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Кондинское» Еравнинского района Республики Бурятия (далее – Правила землепользования и застройки) выполнен в целях реализации полномочий органов местного самоуправления муниципальных образований «Еравнинский район», «Кондинское» по градостроительному зонированию территории муниципального образования сельского поселения «Кондинское» (далее – МО СП «Кондинское»), определению основных направлений политики в сфере градостроительного и земельного регулирования в муниципальном образовании. Правила землепользования и застройки разработаны на основании договора подряда на выполнение работ по разработке проектов внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования от 03.07.2023 № 4. Заказчик: Администрации МО СП «Кондинское». Разработчик Правил землепользования и застройки: общество с ограниченной ответственностью «Территории развития». В соответствии с техническим заданием, являющимся приложением к договору подряда, в целях создания условий для устойчивого развития территории МО СП «Кондинское» предлагается решение следующих задач:

- установление территориальных зон и ограничений на использование территорий в этих зонах;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

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

При разработке Правил землепользования и застройки учтены:

- изменения границ территориальных зон;

- изменения границ зон с особыми условиями использования территории.

РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ

ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

ГЛАВА I. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

1. Общие положения

1. Правила землепользования и застройки являются муниципальным правовым актом, определяющим градостроительное зонирование территории поселения, которое принято в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее –Градостроительный кодекс), Земельным кодексом Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон о местном самоуправлении), Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 (далее – Классификатор ВРИЗУ), иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Градостроительным уставом Республики Бурятия (далее – Градостроительный устав), нормативными правовыми актами Республики Бурятия, муниципальных образований «Еравнинский район», «Кондинское».

2. Правила землепользования и застройки состоят из:

1) Порядка применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

2) Карт градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территорий;

3) Градостроительных регламентов.

К Правилам землепользования и застройки прилагаются сведения о границах территориальных зон.

3. Правила землепользования и застройки разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды;

2) создания условий для планировки территории 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.

4. Правила землепользования и застройки применяются с:

- законодательством Российской Федерации;

- законодательством Республики Бурятия;

- нормативными правовыми актами МО «Еравнинский район», МО СП

«Кондинское»;

- нормативами градостроительного проектирования;

- техническими регламентами.

5. Правила землепользования и застройки обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность, а также судебных органов при разрешении споров по вопросам землепользования и застройки, возникающих на территории МО СП «Кондинское».

Муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки, принятые до введения в действие настоящих Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам землепользования и застройки.

6. За нарушение Правил землепользования и застройки виновные физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Основные понятия и термины

В Правилах землепользования и застройки применяются следующие понятие и термины:

1) градостроительная деятельность - деятельность по развитию территории поселения, в том числе населенных пунктов, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, комплексного развития территорий и их благоустройства;

2) функциональные зоны - зоны, для которых генеральным планом поселения определены границы и функциональное назначение;

3) градостроительное зонирование - зонирование территории поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

4) территориальные зоны - зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

5) градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

6) объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

7) линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

8) некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

9) красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

10) территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

11) строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

12) реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

13) снос объекта капитального строительства - ликвидация объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей;

14) инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно строительного проектирования;

15) застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также

выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;

16) благоустройство территории - деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории поселения, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории поселения, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий;

17) прилегающая территория - территория общего пользования, которая прилегает к зданию, строению, сооружению, земельному участку в случае, если такой земельный участок образован, и границы которой определены правилами благоустройства территории поселения в соответствии с порядком, установленным законом субъекта Российской Федерации;

18) элементы благоустройства - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и

указатели, применяемые как составные части благоустройства территории;

19) объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в Правилах землепользования и застройки в одном значении. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства Правилами землепользования и застройки, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации;

20) дом блокированной застройки - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок;

21) федеральная государственная информационная система территориального планирования (далее – ФГИС ТП) - информационно- аналитическая система, обеспечивающая доступ к сведениям, содержащимся в государственных информационных ресурсах, государственных и муниципальных информационных системах, в том числе в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, и необходимым для обеспечения деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления в области территориального планирования;

22) зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

23) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – установленные правилами землепользования и застройки виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения технических регламентов и иных нормативных правовых актов не могут быть запрещены;

24) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – установленные правилами землепользования и застройки виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

25) условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства - установленные правилами землепользования и застройки виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть разрешены с учетом результатов общественных обсуждений или публичных слушаний решениями глав местных администраций районов, городских округов и поселений.

3. Доступность и открытость Правил землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки являются общедоступной информацией и подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте МО «Еравнинский район», МО СП «Кондинское» (при наличии) в сети «Интернет».

2. Правила землепользования и застройки подлежат размещению в ФГИС ТП не позднее чем по истечении десяти дней с даты их утверждения.