Администрация

муниципального образования

Верхнечебеньковский сельсовет

Сакмарского района

Оренбургской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 20.12.2018 года № 106 -п

с. Верхние Чебеньки

**О подготовке проекта внесения изменений в**

**Генеральный план и Правила землепользования и застройки**

**муниципального образования**

**Верхнечебеньковский сельсовет**

**Сакмарского района».**

В соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 03 декабря 2016 года № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании Устава муниципального образования Верхнечебеньковский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области, п о с т а н о в л я ю:

1. Приступить к подготовке проекта внесения изменений в генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования Верхнечебеньковский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области.

2. Утвердить Порядок подготовки проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования Верхнечебеньковский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области (приложение 1).

3. Утвердить состав комиссии по подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования Верхнечебеньковский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области (приложение 2).

4. Утвердить Положение о комиссии по подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования Верхнечебеньковский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области (приложение 3).

5. Возложить на заместителя главы администрации Абдулманнанову Л.С организацию работы комиссии по подготовке проекта внесения изменений в генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования Верхнечебеньковский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области.

6. Контроль за выполнением данного постановления оставляю за собой.

7. Постановление вступает в силу после его официального обнародования путём размещения на официальном сайте муниципального образования Верхнечебеньковский сельсовет в сети «Интернет».

Глава администрации А.Г. Салихов

Верхнечебеньковского сельсовета

Приложение 1

к постановлению администрации

муниципального образования

Верхнечебеньковский сельсовет

от 20.12. 2018 г. № 106-п

**ПОРЯДОК**

**ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТА ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ВЕРХНЕЧЕБЕНЬКОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ САКМАРСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

1. **Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок подготовки проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки определяет организацию и последовательность работ по подготовке проекта изменения правил землепользования и застройки в соответствии со статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.2. Подготовка проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки может осуществляться применительно ко всем территории поселений, а также к частям территорий поселений с последующим внесением в правила землепользования и застройки изменений, относящихся к другим частям территорий поселений.

1.3. Подготовка проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

1.4. Применительно к частям территории поселения подготовка проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки может осуществляться при отсутствии генерального плана поселения.

1.5. **При подготовке Генерального плана и Правил землепользования и застройки в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов должна** быть обеспечена возможность размещения на территориях поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

2**. Порядок подготовки генерального план и правил землепользования и застройки**

2.1. Решение о подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки принимается главой муниципального образования Верхнечебеньковский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области (далее - глава).

2.2. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки главой утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки территории (далее - комиссия), которая может выступать организатором общественных обсуждений или публичных слушаний при их проведении.

2.3. Глава администрации не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта Генерального плана и Правил землепользования и застройки обеспечивает обнародование сообщения о принятии такого решения, путем размещения на информационных стендах сельских поселений и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет" http://Верхнечебеньковский -сельсовет.рф/

2.4. В пункте 2.3 настоящего раздела в сообщении о принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план и правила землепользования и застройки указываются:

1) состав и порядок деятельности комиссии;

2) последовательность градостроительного зонирования территории муниципального образования Верхнечебеньковский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области;

3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки;

4) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки;

5) иные вопросы организации работ.

2.5. Отдел архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Сакмарский район (далее - отдел архитектуры) осуществляет проверку проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки, представленного комиссией на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, схемам территориального планирования Сакмарского района, схемам территориального планирования Оренбургской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

2.6. По результатам проверки, указанной в пункте 2.5 настоящего раздела, отдел архитектуры направляет проект внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки главе муниципального образования Верхнечебеньковский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 2.5 настоящего раздела, в комиссию на доработку.

2.7. Глава при получении от отдела архитектуры МО Сакмарский район проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем десять дней со дня получения такого проекта.

**3. Организация публичных слушаний**

3.1. Проект внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки до его утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

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

3.3. Публичные слушания по проекту внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки проводятся комиссией по землепользованию и застройке.

3.4. Глава при получении проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки, прошедшего соответствующую проверку, принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем десять дней со дня получения проекта.

3.5. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

3.6. В случае подготовки изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

3.7. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по **проекту генерального плана и правил** землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект **генерального плана** и правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту генерального плана и правил землепользования и застройки являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с настоящим Кодексом не требуется.

3.8. Глава в течение десяти дней после представления ему проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки и указанных в пункте 3.7 обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет муниципального образования Верхнечебеньковский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области (далее - Совет) или об отклонении проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

**4. Порядок утверждения изменений, вносимых в Генеральный план и Правила землепользования и застройки**

4.1. Изменения, вносимые в Генеральный план и Правила землепользования и застройки утверждаются Советом. Обязательными приложениями к проекту внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

4.2. Совет по результатам рассмотрения проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки главе на доработку в соответствии с заключением о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по указанному проекту за исключением случаев, если их проведение в соответствии с настоящим Кодексом не требуется.

4.3. Изменения, вносимые в Генеральный план и Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и могут размещаться на официальном сайте поселения в сети Интернет.

4.4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений, вносимых в Генеральный план и Правила землепользования и застройки в судебном порядке.

4.5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Оренбургской области вправе оспорить решение об утверждении изменений, вносимых в Генеральный план и Правила землепользования и застройки, в судебном порядке в случае **несоответствия генерального плана и прав**ил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Оренбургской области, утвержденным до утверждения Генерального плана и правил землепользования и застройки.

**5. Порядок направления в комиссию предложений заинтересованных**

**лиц по подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки**

5.1. С момента опубликования решения главы поселения о подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки об установлении срока проведения работ по подготовке проекта изменений заинтересованные лица вправе направлять в комиссию по землепользованию и застройке предложения по подготовке проекта изменений (далее - предложения).

5.2. Предложения могут быть направлены по электронной почте, либо по почте для передачи предложений непосредственно в комиссию (с пометкой "В комиссию по землепользованию и застройке") по адресу: с. Верхние Чебеньки, ул. Школьная д. 1а.

5.3. Предложения должны быть логично изложены в письменном виде (напечатаны либо написаны разборчивым почерком) за подписью лица, их изложившего, с указанием его полных фамилии, имени, отчества, адреса места регистрации и даты подготовки предложений. Неразборчиво написанные, неподписанные предложения, а также предложения, не имеющие отношения к подготовке проекта внесения изменений в Правила комиссией не рассматриваются.

5.4. Предложения могут содержать любые материалы (как на бумажных, так и магнитных носителях). Направленные материалы возврату не подлежат.

5.5. Предложения, поступившие в комиссию после завершения работ по подготовке проекта изменения внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки, не рассматриваются.

5.6. Комиссия не дает ответы на поступившие предложения.

5.7. Комиссия вправе вступать в переписку с заинтересованными лицами, направившими предложения.

Приложение 2

к постановлению администрации

муниципального образования

Верхнечебеньковский сельсовет

от 20.12.2018 г. № 106-п

**СОСТАВ**

**КОМИССИИ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ВЕРХНЕЧЕБЕНЬКОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

Салихов А.Г. - глава муниципального образования Верхнечебеньковский сельсовет, председатель комиссии;

Абдулманнанова Л.С. – заместитель главы администрации МО Верхнечебеньковский сельсовет,

заместитель председателя комиссии;

Рахматуллина В.А.– специалист 2 категории администрации МО Верхнечебеньковский сельсовет,

секретарь комиссии.

Члены комиссии:

Абдуллина Н.Д. - депутат Совета Депутатов Верхнечебеньковского сельсовета

Кунафин М.Т. - депутат Совета Депутатов Верхнечебеньковского сельсовета

Рахматуллин Ф.А. - депутат Совета Депутатов Верхнечебеньковского сельсовета

Витик Е.А. – архитектор Сакмарского района

Приложение 3

к постановлению администрации

муниципального образования

Верхнечебеньковский сельсовет

от 20.12.2018 г. № 106- п

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О КОМИССИИ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ВЕРХНЕЧЕБЕНЬКОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение определяет порядок деятельности комиссии по подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования Верхнечебеньковский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области (далее - комиссия).

1.2. Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при Главе муниципального образования Верхнечебеньковский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области (далее – глава поселения) по рассмотрению вопросов по подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки, организации публичных слушаний, по выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, по проектам планировки и проектам межевания, документов территориального планирования сельского поселения.

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

**2. Компетенция комиссии**

2.1. В компетенцию комиссии входят вопросы:

1) организация работ по подготовке проекта изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО Верхнечебеньковский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области;

2) организация публичных слушаний по выдаче разрешений   
на условно разрешенный вид использования земельного участка, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, по проектам планировки и проектам межевания, документов территориального планирования сельского поселения;

3) координация деятельности Администрации МО Верхнечебеньковский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области по вопросам землепользования и застройки;

4) рассмотрение предложений граждан и юридических лиц в связи с разработкой проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО Верхнечебеньковский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области, поступивших во время публичных слушаний.

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

**3. Основные функции Комиссии**

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

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

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

3.4. В пределах своих полномочий комиссия готовит задание на разработку проекта внесения **изменений Правил** для утверждения его Главой поселения, принимает и рассматривает предложения от субъектов градостроительных отношений по разработке проекта Правил или внесению в них изменений, предложения и замечания после проведения публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в проект Правил по результатам публичных слушаний и представляет указанный проект главе МО Верхнечебеньковский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области.

3.5. Направляет проект **правил в** отдел архитектуры и градостроительства администрации Сакмарского района (по согласованию) для проверки.

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

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка   
из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

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

- запрос о предоставлении специального согласования;

- схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Заявление регистрируется в день его поступления.

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

а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;

б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;

в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия.

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

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя Правилам землепользования и застройки;

- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

- не причинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

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

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

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

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

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

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

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

3.7. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных правилами землепользования и застройки, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки,   
могут ходатайствовать об отклонениях от **Правил землепользования и застрой**ки.

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

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

- необходимы для эффективного использования земельного участка;

- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами третьих лиц;

- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности - экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в комиссию до проведения публичных слушании и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет Главе МО Верхнечебеньковский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

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

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

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

3.8.1. Публичные слушания проводятся с целью:

- предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие главой района решений по землепользованию и застройке.

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

- согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости;

- специальные согласования - предоставление разрешений на особо поименованные Правилами землепользования и застройки виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;

- предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в Правила землепользования и застройки.

3.8.3. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

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

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

- уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

- на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной, собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

- подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

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

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

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

- документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

- требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

- градостроительным регламентом, содержащимся в правилах;

- техническим регламентом, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

- требованиям в части того, что:

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

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

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

- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

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

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

- об утверждении документации по планировке территории;

- о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций комиссии;

- об отклонении документации по планировке территории.

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

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

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

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

3.11. В состав комиссии по подготовке проекта Генерального плана и Правил землепользования и застройки МО Верхнечебеньковский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области могут входить представители:

-представительного и исполнительного органов местного самоуправления сельского поселения;

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

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

-представительных и исполнительных органов государственной власти Оренбургской области, государственных органов санитарного надзора, органов пожарного надзора и иных заинтересованных надзорных и контролирующих органов, общественных объединений граждан, а также объединений и ассоциаций предпринимателей и коммерческих структур.

Состав комиссии определяется постановлением Главы поселения.

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

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

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

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

**4. Права и обязанности комиссии**

Комиссия вправе:

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

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

- вносить предложения по изменению персонального состава комиссии;

- вносить предложения о внесении изменений и дополнений в Правила;

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

**5. Порядок деятельности комиссии**

5.1. Комиссия собирается по мере необходимости, но не реже одного раза в месяц.

5.2. Техническое обеспечение деятельности возлагается на Администрацию муниципального образования Верхнечебеньковский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области.

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

5.4. Председатель комиссии обеспечивает рассмотрение предложений граждан или юридических лиц на заседании комиссии в течение двух недель.

5.5. По результатам рассмотрения предложений граждан или юридических лиц принимается решение большинством голосов, которое оформляется протоколом.

**6. Финансовое и материально-техническое обеспечение деятельности комиссии**

6.1. Члены комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

6.2. Администрация МО Верхнечебеньковский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области предоставляет комиссии необходимые помещения для проведения заседаний, публичных слушании, хранения документов.