

Подготовка документов в целях  
реализации мероприятия в области градостроительной деятельности

Проект о внесении изменений   
в правила землепользования и застройки

муниципального образования ПОСЕЛОК БОРОВСКИЙ

тюменского муниципального района

Тюменской области

**пОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И**

**ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

в редакции распоряжения

Главного управления строительства

Тюменской области   
от 30.09.2021 № 143-Р

О внесении изменений в распоряжение от 07.03.2018 № 28-р



Омск 2020

Приложение

к распоряжению ГУС ТО

**от                      №**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПОСЕЛОК БОРОВСКИЙ**

**ТЮМЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки муниципального образования поселок Боровский Тюменского муниципального района Тюменской области (далее также – Правила) устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения Правил и внесения в них изменений и наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования поселок Боровский Тюменского муниципального района Тюменской области (далее также – сельское поселение, поселение, муниципальное образование, муниципальное образование поселок Боровский) создают условия для устойчивого развития территории сельского поселения, планировки, застройки и благоустройства территории поселения, развития жилищного строительства, производственной, социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, рационального использования природных ресурсов, а также сохранения и развития историко-культурного наследия,обеспечивают права и законные интересы физических и юридических лиц, создают условия для привлечения инвестиций.

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Основные определения и термины, используемые в Правилах**

Основные определения и термины, используемые в Правилах:

1) градостроительная документация – генеральный план сельского поселения, Правила и документация по планировке территории;

2) градостроительный регламент – устанавливаемые Правилами 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;

3) земельный участок – недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи;

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

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

6) органы местного самоуправления сельского поселения – Дума муниципального образования поселок Боровский, Администрация муниципального образования поселок Боровский, Глава муниципального образования поселок Боровский;

7) органы местного самоуправления – органы местного самоуправления сельского поселения, органы местного самоуправления Тюменского муниципального района;

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

9) 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;

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

11) территориальная зона – зона, для которой в Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

12) 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);

13) иные понятия, употребляемые в Правилах, применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

**Статья 2. Сфера применения Правил**

1. Правила подлежат применению на всей территории сельского поселения в границах, установленных согласно Закону Тюменской области от 05.11.2004 № 263 «Об установлении границ муниципальных образований Тюменской области и наделении их статусом муниципального района, городского округа и сельского поселения».

2. Правила обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений.

**Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки и Комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки** **сельских поселений Тюменского муниципального района**

1. К полномочиям органов местного самоуправления поселения в области землепользования и застройки относятся:

1) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности поселения;

2) принятие в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными Правилами, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленными федеральными законами;

3) иные полномочия, отнесенные к компетенции органов местного самоуправления поселения в соответствии с законодательством Тюменской области, Уставом муниципального образования поселок Боровский Тюменского муниципального района Тюменской области и иными муниципальными правовыми актами.

2. Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Тюменского муниципального района (далее также – комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом в области землепользования и застройки. Состав, порядок деятельности и полномочия комиссии утверждаются распоряжением Правительства Тюменской области от 26.02.2015 № 182-рп «О составе и порядке деятельности комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Тюменского муниципального района».

**Глава 2. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**Статья 4. Документация по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных генеральным планом поселения функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

3. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории.

**Статья 5. Порядок подготовки документации по планировке территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории поселения за исключением случаев, указанных в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается Главным управлением строительства Тюменской области (далее также – ГУС ТО) по инициативе органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических или юридических лиц. ГУС ТО утверждает документацию по планировке территории в границах поселения за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2, 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, указанных в части 5.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Указанное решение подлежит опубликованию на Официальном портале органов государственной власти Тюменской области в подразделе «Официальное опубликование» раздела «Законодательство».

2. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории не требуется, в случае подготовки документации по планировке территории следующими лицами:

1) с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории;

2) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

3) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

4) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются такими лицами самостоятельно.

3. Cо дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования поселения, Правил (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении в отдельные законодательные акты Российской Федерации», требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, если иное не предусмотрено частью 10.2. статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, за исключением случаев, предусмотренных частью 5.1 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает Администрация Тюменского муниципального района в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=9570CBA559346CCE2676FD6C0E206915A20462B1C99D26E2157220AF38DCvAH) Российской Федерации и муниципальными нормативными правовыми актами.

7. Общественные обсуждения или публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории проводятся в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и по правилам, предусмотренным частями 11 и 12 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации. ГУС ТО с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний и заключения о результатах таких общественных обсуждений или публичных слушаний в течение десяти календарных дней принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

8. Общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся в случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования, а также в случае внесения изменений в проект планировки территории, предусматривающий строительство, реконструкцию линейного объекта, в части изменения, связанного с увеличением или уменьшением не более чем на десять процентов площади зоны планируемого размещения линейного объекта и (или) иного объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта, в связи с необходимостью уточнения границ зон планируемого размещения указанных объектов, при условии, что внесение изменений не повлияет на предусмотренные проектом планировки территории планировочные решения и не приведет к необходимости изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если подготовлены в отношении:

1) территории в границах земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу для ведения садоводства или огородничества;

2) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

В случае внесения изменений в указанные в части 5 настоящей статьи проект планировки территории и (или) проект межевания территории путем утверждения их отдельных частей, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся применительно к таким утверждаемым частям.

9. Утвержденная документация по планировке территории Тюменского муниципального района подлежит опубликованию ГУС ТО на Официальном портале органов государственной власти Тюменской области в подразделе «Официальное опубликование» раздела «Законодательство».

10. Сведения об утвержденном проекте межевания территории в течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу решения об утверждении указанного проекта межевания подлежат направлению в орган регистрации прав в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

**Глава 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Статья 6. Градостроительный регламент**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

2. Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия. Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон охраны объектов культурного наследия определяется проектами зон охраны соответствующих объектов культурного наследия.

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

5. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования, решение о предоставлении разрешения на которые принимается ГУС ТО на основании заявления заинтересованного лица и рекомендации комиссии, подготовленной на основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам разрешенного использования и осуществляемые совместно с ними.

6. Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в градостроительных регламентах настоящих Правил, определяется в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412.

7. Размещение и эксплуатация линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства допускается без отдельного указания в градостроительном регламенте для любой территориальной зоны.

8. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (далее - максимальный процент застройки в границах земельного участка).

9. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, отображенной на карте градостроительного зонирования.

**Статья 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. 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.

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, 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.

3. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается.

**Статья 8. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту**

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

2. Реконструкция указанных в пункте 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

3. Не соответствующий градостроительному регламенту минимальный отступ от границы земельного участка допускается в случае реконструкции объекта капитального строительства, при которой не изменяется местоположение объекта капитального строительства относительно указанной границы земельного участка. При этом иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренные градостроительным регламентом, подлежат обязательному применению.

4. В случае если использование указанных в пункте 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

**Статья 9. Виды территориальных зон**

1. На карте градостроительного зонирования сельского поселения установлены следующие виды территориальных зон:

1) Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1);

2) Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (Ж2);

3) Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (Ж3);

4) Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (Ж4);

5) Многофункциональная общественно – деловая зона (О1);

6) Зона специализированной общественной застройки (О4);

7) Производственная зона (П1);

8) Коммунально – складская зона (П2);

9) Зона инженерной инфраструктуры (И);

10) Зона транспортной инфраструктуры (Т);

11) Зона улично – дорожной сети (Т1);

12) Зона производственно-сельскохозяйственного назначения (П-Сх);

13) Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2);

14) Зона, предназначенная для ведения садоводства (Сх4);

15) Зона, предназначенная для ведения личного подсобного хозяйства (Сх5);

16) Зоны рекреационного назначения (Р);

17) Зона лесов (Р1);

18) Зона озелененных территорий общего пользования (Р2);

19) Зона кладбищ (Сп1);

20) Зона складирования и захоронения отходов (Сп2);

21) Зона режимных территорий (Сп3).

2. Зоны жилого назначения предназначены для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами иных видов. В жилых зонах допускается размещение в соответствии с градостроительным регламентом отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов образования,культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

3. Зоны общественно-делового назначения предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, объектов учебно - образовательного назначения, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

4. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных, складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

5. Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также территорий, необходимых для их технического обслуживания.

6. Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

7. В состав зон рекреационного назначения включаются территории, занятые лесами, скверами, парками, садами, прудами, озерами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

8. Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и объектов, предназначенных для ведения садоводства, огородничества, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

9. Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, объектов, используемых для захоронения твердых коммунальных отходов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. В составе зон специального назначения выделена зона, предназначенная для размещения военных объектов и объектов для обеспечения деятельности по исполнению наказаний.

**Статья 10. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий**

1. На карте градостроительного зонирования Правил отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Границы зон с особыми условиями использования территорий могут не совпадать с границами территориальных зон.

2. Осуществление деятельности на земельных участках, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории может быть ограничено в целях защиты жизни и здоровья населения и окружающей среды от вредного воздействия промышленных объектов, объектов транспорта и других объектов, являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, а также в целях обеспечения безопасной эксплуатации объектов связи, электроэнергетики и защиты иных охраняемых объектов, предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на водные объекты, объекты растительного и животного мира и в иных случаях, установленных федеральными законами.

3. Землепользование и застройка в границах зон с особыми условиями использования территорий осуществляются:

1) с соблюдением запрещений и ограничений, установленных действующим законодательством Российской Федерации, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

2) с соблюдением требований градостроительных регламентов, установленных Правилами.

**Глава 4. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ ИЛИ ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ**

**ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 11. Общие положения организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства на общественные обсуждения или публичные слушания выносятся:

1) проект генерального плана, за исключением случаев, предусмотренных [частью 18 статьи 24](consultantplus://offline/ref=F4F0B588851B96C71ECF43EF22E34FDB757C7D7CE1CED0B8EF6E2434534247A27CF37B787A3C20828EF7001AE31F9684C758F4D431E6Q940G) Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) проект правил землепользования и застройки, за исключением случаев, установленных [частью 3 статьи 31](consultantplus://offline/ref=F4F0B588851B96C71ECF43EF22E34FDB757C7D7CE1CED0B8EF6E2434534247A27CF37B7873322C828EF7001AE31F9684C758F4D431E6Q940G) Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) проекты планировки территории, за исключением случаев, предусмотренных [частью 5.1 статьи 46](consultantplus://offline/ref=F4F0B588851B96C71ECF43EF22E34FDB757C7D7CE1CED0B8EF6E2434534247A27CF37B7B7B39248ADBAD101EAA4A929ACE40EAD02FE690A5QF46G) Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) проекты межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных [частью 5.1 статьи 46](consultantplus://offline/ref=F4F0B588851B96C71ECF43EF22E34FDB757C7D7CE1CED0B8EF6E2434534247A27CF37B7B7B39248ADBAD101EAA4A929ACE40EAD02FE690A5QF46G) Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) проекты, предусматривающие внесение изменений в один из вышеуказанных утвержденных документов, в том числе в случае, предусмотренном [частью 5.2 статьи 46](consultantplus://offline/ref=F4F0B588851B96C71ECF43EF22E34FDB757C7D7CE1CED0B8EF6E2434534247A27CF37B797A3F22828EF7001AE31F9684C758F4D431E6Q940G) Градостроительного кодекса Российской Федерации, и за исключением случаев, установленных [частью 3.3 статьи 33](consultantplus://offline/ref=F4F0B588851B96C71ECF43EF22E34FDB757C7D7CE1CED0B8EF6E2434534247A27CF37B797A3927828EF7001AE31F9684C758F4D431E6Q940G) Градостроительного кодекса Российской Федерации;

6) проекты решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, за исключением случаев, установленных [частью 11 статьи 39](consultantplus://offline/ref=F4F0B588851B96C71ECF43EF22E34FDB757C7D7CE1CED0B8EF6E2434534247A27CF37B78793B25828EF7001AE31F9684C758F4D431E6Q940G) Градостроительного кодекса Российской Федерации;

7) проекты решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Нормативно-правовую основу организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иные федеральные законы, законы Тюменской области, нормативный правовой акт Думы Тюменского муниципального района о порядке организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Тюменского муниципального района, Правила.

**Статья 12. Сроки проведения общественных обсуждений или публичных слушаний**

1. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту генерального плана поселения, а также проекту внесения изменений в генеральный план поселения с момента оповещения жителей об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев. При внесении изменений в утвержденный генеральный план поселения в случаях, указанных в части 7.1 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации, срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту, предусматривающему внесение изменений в генеральный план поселения, с момента оповещения жителей о проведении таких общественных обсуждений или публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах таких общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более двух месяцев.

2. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил, а также проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования соответствующего проекта. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, а также в случае подготовки изменений в Правила в связи с принятием решения о комплексном развитии территории, срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

3. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории не может быть менее одного месяца и более трёх месяцев со дня оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

4. Срок проведения общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства не может быть более одного месяца со дня оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений.

**Статья 13. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила**

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся Администрацией Тюменского муниципального района по решению Главы Тюменского муниципального района.

2. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект ГУС ТО. ГУС ТО принимает решение об утверждении проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

3. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется.

**Статья 14. Организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории**

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативным правовым актом органа местного самоуправления Тюменского муниципального района.

2. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территорий назначаются распоряжением Администрации Тюменского муниципального района.

**Статья 15. Проведение общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Общественные обсуждения по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) назначаются распоряжением Администрации Тюменского муниципального района.

2. Проведение общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования обеспечивает Администрация Тюменского муниципального района в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативным правовым актом органа местного самоуправления Тюменского муниципального района.

**Статья 16. Проведение общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Общественные обсуждения по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - разрешение на отклонение от предельных параметров) назначаются распоряжением Администрации Тюменского муниципального района.

2. Проведение общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров обеспечивает Администрация Тюменского муниципального района в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативным правовым актом органа местного самоуправления Тюменского муниципального района.

**Глава 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 17. Вступление в силу Правил**

1. Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

2. Сведения о территориальных зонах, устанавливаемых Правилами, их количестве, перечне видов разрешенного использования земельных участков для каждой территориальной зоны после утверждения Правил подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

**Статья 18. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Изменениями Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральный план или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

6) принятие решения о комплексном развитии территории.

3.С предложениями о внесении изменений в Правила могут выступать:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

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

3) органы местного самоуправления Тюменского муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органы местного самоуправления сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории сельского поселения;

5) физические или юридические лица 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;

6) уполномоченные федеральные органы исполнительной власти или юридические лица, созданные Российской Федерацией и обеспечивающие реализацию принятого Правительством Российской Федерацией решения о комплексном развитии территории;

7) Правительство Тюменской области, орган местного самоуправления, принявшие решение о комплексном развитии территории, юридические лица, созданные Тюменской области и обеспечивающие реализацию принятого Тюменской области решения о комплексном развитии территории, либо лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

4. Предложение о внесении изменений в Правила направляется в письменной форме в комиссию.

5. Комиссия в течение двадцати пяти календарных 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 в ГУС ТО.

6. ГУС ТО с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение двадцати пяти календарных дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. В случае, если Правилами не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации возможность размещения на территории поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти Тюменской области направляют в ГУС ТО требование о внесении изменений в Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов. ГУС ТО обеспечивает внесение изменений в Правила в течение тридцати календарных дней со дня получения указанного требования.

8. В случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет в ГУС ТО требование о внесении изменений в Правила в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий. В случае поступления такого требования, а также в случае поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 настоящей статьи оснований ГУС ТО обязано принять решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила путем их уточнения. Срок уточнения Правил в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления соответствующего требования или сведений от органа регистрации прав либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в Правила.

9. Проект о внесении изменений в Правила подлежит обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

10. В целях внесения изменений в Правила в случаях, предусмотренных пунктами 3 – 6 части 2 и частью 7 настоящей статьи, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила и подготовка предусмотренного частью 5 настоящей статьи заключения комиссии не требуются.

11. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила комиссия в срок не превышающий десяти рабочих дней со дня поступления от ГУС ТО документов, с учетом результатов общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект в ГУС ТО. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется.

12. ГУС ТО с учетом протоколов общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила, заключения о результатах таких общественных обсуждений или публичных слушаний в течение 10 календарных дней со дня поступления указанных протоколов и заключения принимает решение об утверждении указанного проекта или об отклонении проекта и о направлении его на доработку в соответствии с указанными протоколами и заключением с указанием даты его повторного представления.

13. Решение об утверждении проекта о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию на Официальном портале органов государственной власти Тюменской области в разделе «Законодательство» в течение десяти рабочих дней со дня принятия такого решения.

14. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в Правила в судебном порядке.

15. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Тюменской области вправе оспорить решение о внесении изменений в Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Тюменской области, утвержденным до внесения изменений в Правила.

**Статья 19. Действие Правил во времени**

1. Ранее принятые муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей Правилам.

2. Действие Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

3. Действие Правил не распространяется на отношения по приобретению в установленном порядке гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, аренде, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, помещения в зданиях и строениях, блоки в блокированной жилой застройке, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, прав на эти земельные участки (в том числе, на отношения по образованию соответствующих земельных участков и их государственному кадастровому учету) при условии, что право собственности зарегистрировано в соответствии с законодательством. Указанная норма действует до 31 декабря 2022 года.

**Статья 20. Действие Правил по отношению к градостроительной документации**

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