

**Проект внесения изменений в текстовую часть
Правил землепользования и застройки Подмокринского сельского
поселения Мценского района Орловской области, утвержденных
решением Подмокринского сельского Совета народных депутатов
№ 98-сс от 5 сентября 2011 года.**

Проект внесения изменений в статьи 2 и 3 главы 1 части I, главы 4 и 8 части I, в
статьи 6, 7, 9–11, 17–32 главы 2 части II
в целях приведения в соответствие с требованиями федерального
законодательства

Проект внесения изменений в текстовую часть Правил землепользования и застройки Подмокринского сельского поселения

Основанием для разработки является:

Приказ № 01-18/18 от 5 августа 2016 года Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области;

При разработке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Подмокринского сельского поселения использовались Правила землепользования и застройки Подмокринского сельского поселения, утвержденные решением Подмокринского сельского Совета народных депутатов № 98-сс от 5 сентября 2011 года.

Основная цель разработки изменения документации: приведение в соответствие с требованиями федерального законодательства.

Проект внесения изменений предполагает:

I. Внести в часть I следующие изменения:

1) наименование изложить в следующей редакции:

«Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки»;

2) в главе 1:

а) дополнить словами следующего содержания:

«На период действия закона Орловской области от 10 ноября 2014 года № 1686-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Орловской области и органами государственной власти Орловской области» Управление градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области осуществляет следующие полномочия органов местного самоуправления по:

1) подготовке схем территориального планирования муниципальных районов, а также по внесению в них изменений;

2) подготовке генеральных планов сельских поселений, а также по внесению в них изменений, за исключением полномочий, предусмотренных частями 2 - 8 статьи 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) подготовке правил землепользования и застройки сельских поселений, а также по подготовке в них изменений, за исключением полномочий, предусмотренных частями 11 - 14 статьи 31 и частями 1 - 3 статьи 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) подготовке и утверждению документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории, градостроительных планов земельных участков) на основании документов территориального планирования муниципального района, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов местного значения;

5) подготовке и утверждению документации по планировке территории (проектов планировок территорий, проектов межевания территории, градостроительных планов земельных участков) на основании генерального плана сельского поселения (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации), правил землепользования и застройки сельского поселения, за исключением полномочий, предусмотренных частями 5 - 12 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

6) выдаче градостроительных планов земельных участков, разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории сельских поселений (за исключением данных действий, осуществляемых в целях малоэтажного жилищного строительства и (или) индивидуального жилищного строительства);

7) выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществить на территории двух и более поселений;

8) принятию решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (за исключением принятия решения, необходимого для осуществления малоэтажного жилищного строительства и (или) индивидуального жилищного строительства);

9) принятию решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением принятия решения, необходимого для осуществления малоэтажного жилищного строительства и (или) индивидуального жилищного строительства).»;

«Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки 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.

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

б) наименование статьи 2 изложить в следующей редакции:

«Статья 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления»;

в) абзац 1 пункта 3 статьи 2 изложить в следующей редакции«Настоящие Правила регламентируют деятельность органов местного самоуправления по:»;

г) наименование статьи 3 изложить в следующей редакции:

«Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами»;

3) наименование главы 4 изложить в следующей редакции:

«Глава 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления»;

4) наименование главы 8 изложить в следующей редакции:

«Глава 8. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки»;

II. Внести в часть II (Градостроительные регламенты) следующие изменения:

1) в главе 2:

а) наименование изложить в следующей редакции:

«Глава 2. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных (минимальных и (или) максимальных) параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам»;

б) статью 6 изложить в следующей редакции:

«Статья 6. Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, находящихся в собственности области или муниципальной собственности, либо из земель, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно на территории Орловской области, в соответствии с законом Орловской области от 10.11.2015 года № 1872-ОЗ «Об отдельных правоотношениях, связанных с предоставлением в собственность гражданам земельных участков на территории Орловской области»:

1) для индивидуального жилищного строительства:

а) максимальная - 0,25 гектара;

б) минимальная - 0,05 гектара;

2) для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства:

а) максимальная - 0,25 гектара;

б) минимальная - 0,01 гектара.

2. Для всех прочих случаев и видов разрешенного использования земельных участков, кроме перечисленных в пункте 1 настоящей статьи, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь не ограничиваются.»;

в) наименование статьи 7 изложить в следующей редакции:

«Статья 7. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений»;

г) подпункт «а» пункта 5 статьи 7 изложить в следующей редакции:

«а) минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений с окнами от границы земельного участка устанавливаются 3 м;»;

д) пункты 6–9 статьи 7 изложить в следующей редакции:

«6. При строительстве в существующей застройке минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границы земельного участка, совпадающей с красной линией, обозначающей границу территорий общего пользования, допускается уменьшать с учетом сложившейся застройки при условии согласования с органами местного самоуправления.

7. Допускается застройка смежных земельных участков без отступа зданий от боковых границ участков, так что здания на соседних участках примыкают друг к другу через глухие брандмауэры, по взаимному согласию собственников участков при соблюдении требований санитарных и противопожарных норм.

8. Требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков не распространяются на ограждения земельных участков.

9. Для всех прочих случаев, не перечисленных в предыдущих пунктах настоящей статьи, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не ограничиваются.»;

е) статью 8 изложить в следующей редакции:

«Статья 8. Архитектурные решения объектов капитального строительства

Архитектурные решения объектов капитального строительства, которые могут включать в себя требования к цветовому решению внешнего облика объекта капитального строительства, к строительным материалам, определяющим внешний облик объекта капитального строительства, требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, влияющим на его внешний облик и (или) на композицию и силуэт застройки исторического поселения согласовываются с уполномоченными в сфере архитектуры и градостроительства органами местного самоуправления или органами исполнительной государственной власти специальной компетенции Орловской области.»;

ж) в наименовании статьи 9 слово «максимальное» заменить словами «Предельное (максимальное)»;

и) пункт 2 статьи 9 изложить в следующей редакции:

«2. Предельное (максимальное) количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, определяется согласно градостроительному регламенту соответствующей территориальной зоны.»;

к) в наименовании статьи 10 слово «максимальная» заменить словами «Предельная(максимальная)»;

л) пункт 2 статьи 10 изложить в следующей редакции:

«2. Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, определяется согласно градостроительному регламенту соответствующей территориальной зоны.»;

м) пункт 3 статьи 10 исключить;

н) наименование статьи 11 изложить в следующей редакции:

«Статья 11. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка»;

п) пункт 3 статьи 11 изложить в следующей редакции:

«3. Для всех прочих видов разрешенного использования земельных участков, не указанных в пункте 2 настоящей статьи, максимальный процент застройки в границах земельного участка, соответствующий этим видам использования, не ограничивается.»;

2) таблицы пунктов 2 статей 21, 22, 23, 24, 25, 27, 30, 32 главы 3 дополнить строками следующего содержания «Условно разрешенные виды использования – отсутствуют»;

3) в пунктах 3 статей 17–32 главы 3:

а) абзац 1 изложить в следующей редакции:

«Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны.»;

б) подпункт 1 изложить в следующей редакции:

«1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь устанавливаются в соответствии со статьей 6 части II настоящих Правил.»;

в) подпункт 2 изложить в следующей редакции:

«2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются в соответствии со статьей 7 части II настоящих Правил.»;

г) подпункт 3 изложить в следующей редакции:

«3) архитектурные решения объектов капитального строительства согласовываются в соответствии со статьей 8 части II настоящих Правил.»;

д) подпункт 6 изложить в следующей редакции:

«6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливается в соответствии со статьей 11 части II настоящих Правил.»;

5) в пункте 3 статьи 18 главы 3:

а) подпункт 4 изложить в следующей редакции:

«4) предельное (максимальное) количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, в соответствии со статьей 9 части II настоящих Правил:

- для блокированных жилых домов (код 20103) – 3 этажа;
- для многоквартирных жилых домов (код 20104) – 4 этажа;

Для всех прочих зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, и не указанных в настоящем подпункте, предельное (максимальное) количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не ограничивается.»;

б) подпункт 5 изложить в следующей редакции:

«5) предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, - 30 м для зданий, строений, сооружений нежилого назначения.

Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений жилого назначения, размещаемых на территории земельного участка, не ограничивается.»;

б) подпункт 4 пункта 3 статьи 19 главы 3 изложить в следующей редакции:

«4) предельное (максимальное) количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, в соответствии со статьей 9 части II настоящих Правил:

- для жилых домов (коды 10105, 20102) – 3 этажа;
- для блокированных жилых домов (код 20103) – 3 этажа;
- для многоквартирных жилых домов (код 20104) – 3 этажа;

Для всех прочих зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, и не указанных в настоящем подпункте, предельное (максимальное) количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не ограничивается.»;

7) подпункт 4 пункта 3 статьи 20 главы 3 изложить в следующей редакции:

«4) предельное (максимальное) количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, в соответствии со статьей 9 части II настоящих Правил:

- для многоквартирных жилых домов (код 20104) – 4 этажа;

8) подпункт 4 пункта 3 статьи 26 главы 3 изложить в следующей редакции:

«4) предельное (максимальное) количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, в соответствии со статьей 9 части II настоящих Правил:

- для многоквартирных жилых домов (код 20104) – 3 этажа;
- для прочих жилых домов – 3 этажа;

Для всех прочих зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, и не указанных в настоящем подпункте,

предельное (максимальное) количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не ограничивается;»;

9) подпункты 5 пунктов 3 статей 19, 26, главы 3 изложить в следующей редакции:

«5) предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, - 15 м для зданий, строений, сооружений нежилого назначения.

Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений жилого назначения, размещаемых на территории земельного участка, не ограничивается»;

10) подпункт 5 пункта 3 статьи 27, главы 3 изложить в следующей редакции:

Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не ограничивается»;

11) подпункт 5 пункта 3 статьи 28 главы 3 подпункт 5 изложить в следующей редакции:

«5) предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, - 8 м; ограничение по предельной (максимальной) высоте не распространяется на планетарии (код 30409), аттракционы (код 31308), аквапарки (код 31309), ботанические сады (код 31310), цирки (код 30612), зоопарки (код 31311);»;

12) подпункт 5 пункта 3 статьи 29 главы 3 изложить в следующей редакции:

«5) предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, - 35 м; допускаются локальные увеличения максимальной высоты зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, в соответствии со статьей 10 части II настоящих Правил;

13) подпункты 4 пунктов 3 статей 17, 20, 21-25, 27, 28, 29, 30-32 главы 3 изложить в следующей редакции:

«4) предельное (максимальное) количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не ограничиваются;»;

14) подпункты 5 пунктов 3 статей 17, 20, 21-25, 27, 28, 29, 30-32 главы 3 изложить в следующей редакции:

«5) предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не ограничиваются;»;

III. Дополнить приложением 1 «Протокол публичных слушаний» и приложением 2 «Заключение публичных слушаний».