

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
ДОЛЖАНСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ

РЕШЕНИЕ

18.07.2017 г.
пгт. Долгое

№ 207 - НПА

**О внесении изменений в Правила
землепользования и застройки
Кудиновского сельского
поселения Должанского района
Орловской области**

Принято на 13 заседании
Должанского районного
Совета народных депутатов
пятого созыва

В целях приведения Правил землепользования и застройки Кудиновского сельского поселения Должанского района Орловской области в соответствие с требованиями Федерального законодательства, на основании результатов проведенных публичных слушаний, в соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законом Орловской области от 10.11.2014 года № 1686-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Орловской области и органами государственной власти Орловской области», Уставом Должанского района, протоколом Комиссии по землепользованию и застройке Орловской области № 21 от 14.06.2017 года,

Должанский районный Совет народных депутатов РЕШИЛ:

1. Внести изменения в Правила землепользования и застройки Кудиновского сельского поселения Должанского района Орловской области, утвержденных Решением Кудиновского сельского Совета народных депутатов № 45-СС от 26 ноября 2012 года (согласно приложения 1).
2. Настоящее решение обнародовать в установленном порядке и разместить на официальном сайте Должанского района.

Глава Должанского района

В. М. Марахин

Приложение № 1 к решению Должанского
районного Совета народных депутатов
№ 207 - НПА от 18.07.2017 г.

**Внесение изменений в текстовую часть Правил землепользования
и застройки Кудиновского сельского поселения.**

I. Внести в часть I следующие изменения:

1) в главе 1:

а) наименование статьи 2 изложить в следующей редакции:

«Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.»;

б) наименование статьи 5 изложить в следующей редакции:

«Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.»;

в) пункт 10 статьи 5 изложить в следующей редакции:

«10. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

10.1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Кудиновского сельского поселения.

10.2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

10.3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

6) собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

— многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

— обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

— соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

10.4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, – в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с

необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от ОАиГ о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство – в соответствующих случаях.»

в) 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»;

2) наименование статьи 21 главе 5 изложить в следующей редакции:

«Статья 21. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления»;

3) наименование статьи 29 в главе 7 изложить в следующей редакции:

«Статья 29. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности землепользования и застройки»;

4) наименование главы 10 изложить в следующей редакции:

«Глава 10. Положения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки»;

5) наименование статьи 45 главы 10 изложить в следующей редакции:

«Статья 45. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки».

II. Внести в часть II следующие изменения:

1) наименование главы 14 изложить в следующей редакции:

«Глава 14. Общие требования в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;

2) абзац 3 пункта «Ж1.1» части «Ж1 жилая зона» статьи 51 главы 15 изложить в следующей редакции:

«Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

— предельная (минимальная и максимальная) площадь участка для отдельно стоящих односемейных и блокированных домов — 300 м², – 1500 м²;

— 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.

— минимальный отступ жилого дома от красной линии для существующих строений в соответствии со сложившейся ситуацией, для вновь возводимых – 5 м;

— отступ хозяйственных построек от красных линий улиц и проездов – не менее 5 м;

— предельное (максимальное) количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка — два с возможностью использования мансардного этажа;

— предельная (максимальная) высота жилых зданий, строений, сооружений на территории земельного участка — до верха плоской кровли — не более 9,6 м, до конька скатной крыши — не более 13,6 м; хозяйственных построек — 4,5 м;

— для всех прочих видов разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь не ограничиваются;

— максимальный процент застройки в границах земельного участка не ограничивается;

— до границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

— от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3 м;

— от хозяйственных построек (баня, гараж и др.) – 1 м;

— от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

— от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

— от кустарника – 1 м;

— расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м;

— плотность застройки земельного участка – для существующей застройки согласно существующему положению, для вновь застраиваемых участков - 0,2.»;

3) дополнить части «Ж1 жилая зона», «ОД2 Общественно-деловая зона», «ПЗ Производственная зона», «ТР4 Зона транспортной инфраструктуры», «И5 Зона инженерной инфраструктуры», «С6 Зона сельскохозяйственного использования», «Р7 Зона рекреационного назначения», «Сп8 Зона специального назначения» статьи 51 абзацем следующего содержания после таблиц «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства»:

«Не ограничиваются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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.»;

4) таблицу части «Сп8 Зона специального назначения» статьи 51 главы 15 дополнить строками следующего содержания:

а) «Условно разрешенные виды использования – отсутствуют»;

б) «Вспомогательные виды разрешенного использования – отсутствуют»;

5) часть «Вод9 Зона водных объектов» изложить в следующей редакции:

«Хозяйственная деятельность на территории данной зоны ведется в соответствии с водным законодательством Российской Федерации.

Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами, соответственно основные, условно-разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков не устанавливаются. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

Не устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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.»;

б) наименование главы 14 изложить в следующей редакции:

«Глава 16. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.»;

7) дополнить часть II следующими приложениями:

а) «Приложение 1. Протокол публичных слушаний»;

б) «Приложение 2. Заключение о результатах публичных слушаний».



ПРОТОКОЛ

Публичных слушаний по утверждению проектов внесения изменений в Правила землепользования и застройки Кудиновского сельского поселения Должанского района Орловской области

Место и время проведения публичных слушаний:

27 февраля 2017 года 12:00 часов с. Никольское, в здании администрации Кудиновского сельского поселения.

Способ информирования общественности:

Материалы по утверждению проектов внесения изменений в Правила землепользования и застройки Кудиновского сельского поселения, информационные объявления о проведении публичных слушаний были размещены на стендах объявлений, в администрации сельского поселения и на официальном сайте Должанского района в сети интернет.

С материалами по утверждению проектов внесения изменений в Правила землепользования и застройки Кудиновского сельского поселения могли ознакомиться все желающие в администрации Кудиновского сельского поселения по адресу: Орловская область, Должанский район, с. Никольское, ул. Центральная, д. 20.

Секретарь слушаний: Гаранина Т.С. – вед. специалист администрации Кудиновского сельского поселения

Участники публичных слушаний:

в публичных слушаниях принимали участие 28 человек, в том числе:

- с. Никольское - 17 человек;
- д. Новосергеевка - 3 человек;
- д. Андрияновка - 4 человек;
- д. Марьино - 4 человек.

Предмет слушаний: утверждение проектов внесения изменений в Правила землепользования и застройки Кудиновского сельского поселения Должанского района Орловской области.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение проекта «Утверждение проектов внесения изменений в Правила землепользования и застройки Кудиновского сельского поселения».
2. Рассмотрение вопросов и предложений участников публичных слушаний.

Выступления:

- Главы Кудиновского сельского поселения Должанского района Орловской области;
- Начальника отдела архитектуры, строительства и ЖКХ Администрации Должанского района Гранкиной Г.А. по утверждению проектов внесения изменений в Правила землепользования и застройки Кудиновского сельского поселения.

По предложенному порядку проведения публичных слушаний – замечаний и предложений от участников слушаний не поступило.

Слушали:

Председательствующего, Главу Кудиновского сельского поселения Ролину В. В. с информацией, что проект внесения изменения в Правила землепользования и застройки Кудиновского сельского поселения Должанского района Орловской области разработан в целях реализации п. 4 Перечня поручений Президента РФ от 11.06.2016г. № Пр-1138ГС по итогам заседания Государственного совета РФ от 17.05.2016г. в части их приведения в соответствие с требованиями законодательства РФ, в том числе в соответствии со статьями 30,31,37,38 Градостроительного кодекса РФ.

В ходе слушаний были озвучены проекты внесения изменений в ст. 2 и 5 главы 1 части I, ст. 21 главы 5 части I, ст. 29 главы 7 части I, и ст. 45 главы 10 части I в целях приведения в соответствие с требованиями федерального законодательства.

От главы поселения поступило замечание к проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки Кудиновского сельского поселения:

В связи с планированием строительства ФАПа с. Никольское, Должанского района в границах земельного участка с кадастровым номером № 57:24:0310101:629 установить единую зону многофункциональный общественно-деловой застройки –О1 в целях размещения ФАПа.

Решили:

1. Публичные слушания по утверждению проектов внесения изменений в Правила землепользования и застройки Кудиновского сельского поселения Должанского района Орловской области считать состоявшимися.
2. Предложенные изменения в Правила землепользования и застройки Кудиновского сельского поселения соответствуют действующему законодательству РФ.
3. Утвердить в границах земельного участка с кадастровым номером № 57:24:0310101:629 установить единую зону многофункциональный общественно-деловой застройки –О1 в целях размещения ФАПа.
4. Одобрить и утвердить проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Кудиновского сельского поселения Должанского района Орловской области.
5. Протокол публичных слушаний по утверждению проектов внесения изменений в Правила землепользования и застройки Кудиновского сельского поселения Должанского района Орловской области обнародовать в установленном порядке и разместить на сайте Должанского района в сети интернет.

Публичные слушания объявляю закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель публичных слушаний:

Секретарь публичных слушаний:


_____ В.В. Ролина

_____ Т.С. Гаранина



Заключение

О результатах публичных слушаний по утверждению проектов внесения изменений в Правила землепользования и застройки Кудиновского сельского поселения Должанского района Орловской области

Публичные слушания проведены в соответствии с Федеральным Законом от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления Российской Федерации», Уставом Кудиновского сельского поселения, Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Положением о порядке проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в сельском поселении.

Инициатор публичных слушаний: глава Кудиновского сельского поселения Должанского района.

Форма оповещения о проведении публичных слушаний: размещение проектов внесения изменений в Правила землепользования и застройки Кудиновского сельского поселения Должанского района Орловской области в администрации поселения и на официальном сайте Должанского района в установленные сроки.

Количество зарегистрированных участников публичных слушаний: человек.

Публичные слушания были проведены:

27 февраля 2017 года в 12:00 часов в с. Никольское здание администрации Кудиновского сельского поселения, для жителей поселения.

Составлен протокол публичных слушаний по утверждению проектов внесения изменений в Правила землепользования и застройки Кудиновского сельского поселения Должанского района Орловской области.

Заключение по результатам публичных слушаний по утверждению проектов внесения изменений в Правила землепользования и застройки Кудиновского сельского поселения Должанского района Орловской области:

- 1) Публичные слушания от 27 февраля 2017 года по утверждению проектов внесения изменений в Правила землепользования и застройки Кудиновского сельского поселения Должанского района Орловской области проведены в соответствии с действующим законодательством и считаются состоявшимися. Предварительный проект изменений одобрен и поддержан участниками публичных слушаний.
- 2) По результатам публичных слушаний по утверждению проектов внесения изменений в Правила землепользования и застройки Кудиновского сельского поселения Должанского района Орловской области рекомендуется направить проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Кудиновского сельского поселения для принятия решения о согласовании с проектом внесения изменений в Правила землепользования и застройки Кудиновского сельского поселения в установленном действующим законодательством порядке.
- 3) Опубликовать настоящее заключение в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов Кудиновского

сельского поселения, и разместить на сайте Должанского района в сети интернет.

Председатель комиссии по проведению
Публичных слушаний

Секретарь комиссии



В.В. Ролина

Т.С. Гаранина