

**Проект внесения изменений в текстовую часть
Правил землепользования и застройки Рогатинского сельского
поселения Должанского района Орловской области, утвержденных
решением Рогатинского сельского Совета народных депутатов
№ 34-СС от 27 декабря 2012 года.**

Проект внесения изменений в главу 1 части I, статьи 2 и 5 главы 1 части I,
статью 21 главы 5 части I, статью 29 главы 7 части I и статью 45 главы 10
части I в целях приведения в соответствие с требованиями федерального
законодательства

**Проект внесения изменений в текстовую часть
Правил землепользования и застройки
Рогатинского 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 Рогатинского сельского поселения использовались материалы Правил землепользования и застройки Рогатинского сельского поселения, утвержденные решением Рогатинского сельского Совета народных депутатов № 34-СС от 27 декабря 2012 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) 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;

б) 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).»;

б) наименование статьи 2 изложить в следующей редакции:

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

в) 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.»;

г) 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 Васильевского 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.»

д) 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».