

Кошелев

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
СВЕРДЛОВСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ**

РЕШЕНИЕ

**07 сентября 2017 года
№ 9/75**

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки
Кошелевского сельского поселения Свердловского района Орловской области**

Принято на девятом заседании районного Совета народных депутатов

Руководствуясь п. 20 ч.1 , ч.4 ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» Свердловский районный Совет народных депутатов РЕШИЛ:

1. Внести в Правила землепользования и застройки Кошелевского сельского поселения Свердловского района Орловской области, утвержденные решением Кошелевского сельского Совета народных депутатов от 30 ноября 2012 года № 12/64 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Кошелевского сельского поселения Свердловского района Орловской области» следующие изменения и дополнения:

I. Внести в часть I следующие изменения:

1) наименование изложить в следующей редакции:

«Часть I. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления»;

2) главу 1.1 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;

2

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).»;

3) в статье 13 главы 1.4:

а) наименование изложить в следующей редакции:

«Статья 13. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки»;

б) дополнить словами следующего содержания:

«2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее – публичные слушания) назначаются главой муниципального

образования.

3. Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением Главы муниципального образования о назначении публичных слушаний.

4. Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», иные федеральные законы, законы Орловской области, Устав муниципального образования, иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.

5. В публичных слушаниях принимают участие жители поселения.

6. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления муниципального образования.

7. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний

8. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств бюджета поселения, за исключением случая проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.»;

4) наименование статьи 24 главы 1.6 изложить в следующей редакции:

«Статья 24. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления»;

II. Внести в часть II следующие изменения:

1) в статью 32 главы 2.1:

а) в градостроительном регламенте зоны Ж-1 слова «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются ниже и уточняются после утверждения документации по планировке территории.» заменить словами «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии со статьей 34 настоящих Правил.»;

б) в градостроительном регламенте зоны Ж-2 слова «Зона жилой застройки в режиме действия зон с особыми условиями использования (См. Статья 33).» заменить словами «В соответствии с требованиям п. 5.1. СанПиН 2.2.1/2.1.11200-03 ому в СЗЗ не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, в связи с чем не устанавливаются

4

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.»;

в) градостроительный регламент зоны Ж-3 изложить в следующей редакции:

«Ж-3 Зоны проектируемой жилой застройки

Зона проектируемой жилой застройки предназначена для перспективного развития жилья любого типа.

Основные виды разрешенного использования - не устанавливаются.

Условно разрешенные виды использования - не устанавливаются.

Вспомогательные виды использования - не устанавливаются.

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.»;

г) градостроительный регламент зоны ОД дополнить абзацем следующего содержания:

«Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии со статьей 34 настоящих Правил.»;

д) из градостроительного регламента зоны ОД исключить следующие слова:

«высота лечебных и амбулаторных поликлинических учреждений не должна превышать 9 этажей, для детских, психиатрических больниц,

диспансеров и инфекционных больниц – не выше 5-ти этажей и не ниже III степени огнестойкости;»;

«размеры земельного участка на одно место:

- высшие учебные заведения – 20-70 м² в зависимости от профиля;
- в условиях реконструкции размер участка может быть уменьшен на 40%;

размер земельного участка спортивных сооружений общего пользования – 20-80 м² на 1 тыс. чел;

размер земельного участка детских (юношеских) спортивных школ – 1,0-1,5 га на объект.

при кооперированном размещении нескольких учебных заведений на одном участке – возможно уменьшение до 20%.»;

е) градостроительные регламенты зон С-1, С-2, С-3, П-1 и зоны размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктур дополнить словами следующего содержания:

«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.»;

ж) исключить слова следующего содержания:

«С-4 Зоны сельскохозяйственного использования в режиме особо охраняемых природных территорий (См. Статья 33).»;

«Зоны с особыми условиями использования

Градостроительные регламенты использования земельных участков и иных объектов недвижимости в границах зон с особыми условиями использования территории изложены в Статье 33.»;

и) градостроительные регламенты зоны П-1 и зоны размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктур дополнить словами следующего содержания:

«Условно разрешенные виды: отсутствуют»;

к) слова «Зоны специального назначения

Зоны предназначены для размещения кладбищ, скотомогильников. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных и специальных нормативов.» заменить словами следующего содержания:

«Зоны специального назначения

Основные разрешенные виды использования:

- кладбища;

- скотомогильники.

Условно разрешенные виды использования: отсутствуют

Вспомогательные виды использования: отсутствуют

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.»;

2) в статью 33 главы 2.1:

а) наименование изложить в следующей редакции:

«Статья 33. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации»;

б) в пункте 5:

слова «Виды разрешенного использования:» заменить словами «Объекты допустимого размещения:»;

слова «Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон» заменить словами «В границах санитарно-защитных зон запрещено размещение:»;

слова «Виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных настоящими Правилами:» заменить словами «По специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных настоящими Правилами, допустимо размещение:»;

в) абзац 1 пункта 24 изложить в следующей редакции:

«24. В зоне минимальных расстояний от магистральных газопроводов запрещены к размещению:»;

г) абзац 1 пункта 25 изложить в следующей редакции:

«25. В зоне минимальных расстояний от магистральных газопроводов, следующие объекты могут быть разрешены по специальному согласованию эксплуатирующей системы трубопроводного транспорта:

3) в статью 34:

а) наименование изложить в следующей редакции:

«Статья 34. Градостроительные регламенты по предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;

б) наименование части 1 изложить в следующей редакции:

«1. Градостроительные регламенты по предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в жилых зонах»;

в) в пункте 1.1 части 1 слова «1..1. Минимальная и максимальная площадь участка, предоставленного для индивидуального жилищного строительства составляет от 0,1 га до 0,5 га.» заменить словами «1..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.»;

г) в подпункте 1..8 пункта 1.1 части 1 слова «Высота зданий.» заменить словами «Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений»;

д) часть 1 дополнить словами следующего содержания:

«Для всех прочих случаев, кроме перечисленных в настоящей части, следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - не ограничиваются:

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.»;

е) часть 2 дополнить словами следующего содержания:

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

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

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

2. 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.

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.

3. Предельное (максимальное) количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка:

- для лечебных и амбулаторных поликлинических учреждений – 4 этажа;

- для детских, психиатрических больниц, диспансеров и инфекционных больниц – 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.»;

4) Дополнить статьей 35 следующего содержания:

«Статья 35. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

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 муниципальными правовыми актами поселения.

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

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

- собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
- собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;
- 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 разрешенного использования из состава земель общего пользования);
- 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 разрешенного использования из состава земель общего пользования);
- 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;
- собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования: а) многоквартирные дома расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое; б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов); в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

10

3. 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, разрешения на такое изменение с учетом результатов 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, от администрации поселения заключения 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.»;

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

2. Настоящее решение вступает в силу с момента официального обнародования.

Глава Свердловского района



В.А. Рожков