Приложение к решению

Троснянского районного Совета

народных депутатов

от 28 июля 2017 № 73

## Проект внесения изменений в текстовую часть Правил землепользования и застройки Троснянского сельского поселения Троснянского района Орловской области, утвержденных решением Троснянского сельского Совета народных депутатов № 97 от 29 декабря 2014 года.

Проект внесения изменений в главу 1 части I, статью 12 главы 3, статьи 27 - 33 главы 5 части I в целях приведения в соответствие с требованиями федерального законодательства

## 2016

**Проект внесения изменений в текстовую часть**

**Правил землепользования и застройки Троснянского 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 Троснянского сельского поселения использовались материалы Правил землепользования и застройки Троснянского поселения, утвержденные решением Троснянского Совета народных депутатов № 97 от 29 декабря 2014 года.

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

**Проект внесения изменений предполагает:**

1. **Внести изменения в главу 1 части I:**
2. **наименование изложить в следующей редакции:**

«ГЛАВА 1. Общие положения. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления»;

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;

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).»;

**II. Внести изменения в главу 3 части I:**

1. **наименование статьи 12 изложить в следующей редакции:**

«Статья 12. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.»;

1. **пункт 3 статьи 12 изложить в следующей редакции:**

«3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3.1. 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.

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

3.3. 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 настоя-щими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения рас-положенных 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).

3.4. 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.».

**III. Внести в главу V следующие изменения:**

1. **в градостроительных регламентах территориальных зон ЖЗ-1, Ж3-2 статьи 27, ОДЗ-1, ОДЗ-2 статьи 28, ПР-1, ПР-2 статьи 29, СХ-1,   
   СХ-2 статьи 30, Р статьи 31, СН-1, СН-2 статьи 32:**

а) слова «Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:» и слова «Предельные застройки:» заменить словами «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:»;

б) слова «минимальная и максимальная площадь земельных участков», слова «минимальная площадь участка» и слова «минимальная площадь земельного участка» заменить словами «предельная (минимальная и максимальная) площадь участка»;

в) слово «этажность», слова «максимальное количество этажей» заменить словами «предельное количество этажей зданий, строений, сооружений»;

г) слова «коэффициент застройки территории» и слова «коэффициент застройки» заменить словами «максимальный процент застройки территории»;

д) слова «максимальная высота» заменить словами «предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений»;

**2) в статье 27**

слова «Минимальный отступ от границ земельного участка (кроме передней стороны) в целях определения мест допустимого размещения объекта 1,5 м.», «Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта 1,5 м.», «Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта 1 м.» заменить словами «Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м».

**3) дополнить градостроительный регламент зоны ЖЗ-1 основным видом разрешенного использования:**

«личное подсобное хозяйство (приусадебный участок)»;

**4) в градостроительный регламент территориальной зоны ОДЗ-6 статьи 28:**

**а) исключить слова следующего содержания:**

«3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

1) предельные размеры земельного участка устанавливаются в соответствии со статьей 6 части II настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка устанавливаются в соответствии со статьей 7 части II настоящих Правил;

3) максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию устанавливаются в соответствии со статьей 8 части II настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не устанавливается; все здания, строения, сооружения высотой более 35 м являются условно разрешенными;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 11 части II настоящих Правил;

7) максимальная общая площадь объектов нежилого назначения, размещаемых на территории земельного участка, не устанавливается;

8) максимальный класс опасности объектов, размещаемых на территории земельного участка, - IV класс опасности в соответствии со статьей 13 части II настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения легкового автотранспорта на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 14 части II настоящих Правил;

10) минимальная площадь озелененной территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 15 части II настоящих Правил;

11) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 16 части II настоящих Правил.

4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными в настоящих Правилах, а также указанными ограничениями. При этом в случае действия нескольких ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования поглощают более мягкие.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

1) предельные размеры земельного участка устанавливаются в соответствии со статьей 6 части II настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка устанавливаются в соответствии со статьей 7 части II настоящих Правил;

3) максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию устанавливаются в соответствии со статьей 8 части II настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не устанавливается; все здания, строения, сооружения высотой более 35 м являются условно разрешенными;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 11 части II настоящих Правил;

7) максимальная общая площадь объектов нежилого назначения, размещаемых на территории земельного участка, не устанавливается;

8) максимальный класс опасности объектов, размещаемых на территории земельного участка, - IV класс опасности в соответствии со статьей 13 части II настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения легкового автотранспорта на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 14 части II настоящих Правил;

10) минимальная площадь озелененной территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 15 части II настоящих Правил;

11) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 16 части II настоящих Правил.

4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными в настоящих Правилах, а также указанными ограничениями. При этом в случае действия нескольких ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования поглощают более мягкие»;

**б) 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»;

**5) в градостроительный регламент территориальной зоны ОДЗ-6 статьи 28, СХ-1 статьи 30, СН-1, СН-2 статьи 32 дополнить следующими словами** «Условно разрешенные виды использования отсутствуют»;

**6) наименование статьи 33 изложить в следующей редакции:**

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

**IV. дополнить следующими приложениями:**

1) «Приложение 1. Протокол публичных слушаний»;

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