**Проект внесения изменений в текстовую часть**

**Правил землепользования и застройки** **Зареченского сельского поселения Новосильского района Орловской области,** **утвержденных решением Зареченского сельского Совета народных депутатов  
№ 182 от 26 ноября 2012 года.**

Проект внесения изменений в часть первую, в статью 12 главы III части первой, в статью 47 главы V части первой, статью 50 главы VI части первой, в главу IX части второй в целях приведения в соответствие с требованиями федерального законодательства

## 2016

**Проект внесения изменений в текстовую часть**

**Правил землепользования и застройки Зареченского 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 Зареченского сельского поселения использовались Правила землепользования и застройки Зареченского сельского поселения, утвержденные решением Зареченского сельского Совета народных депутатов № 182 от 26 ноября 2012 года.

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

**Проект внесения изменений предполагает:**

**I. Внести в часть первую следующие изменения:**

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

«Часть первая: регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления»;

1. **главу I 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).»;

1. **в статье 12 главы 3:**

**а) наименование статьи 12 главы III** слова «Порядок внесения изменений и (или) дополнений в Правила»**изложить в следующей редакции:**

1. «Внесение изменений в Правила»;

**б) изменить пункт 2 следующим содержанием:**

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

2.1. 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.

3. 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;

1. 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.»;**в наименовании статьи 47 главы V** слова «Подготовка и утверждение документации по планировке территории» заменить словами «Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления. Утверждение документации по планировке территории»;
2. **наименование статьи 50 главы VI дополнить** словами «Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими юридическими лицами»;
3. **статью 50 главы VI дополнить словами следующего содержания:**

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

11. 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).

12. 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.»;

**II. Внести в часть вторую следующие изменения:**

1. **в главе IX:**

**а) статьи 68, 69, 70 дополнить абзацами следующего содержания:**

«Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иные параметры для данной зоны устанавливаются в соответствии со статьей 79 настоящих Правил.»;

**б) градостроительные регламенты зон Т-1, Т-2 в статьи 71, зоны СХ-1 статьи 72, зон С-1 и С-2 статьи 74 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.»;

**в) градостроительные регламенты зоны СХ-1 статьи 72 и С-2 статьи 74 дополнить словами следующего содержания:**

«Условно разрешенные виды использования: - отсутствуют»;

**г) градостроительный регламент зоны С-2 и С-3 статьи 74 дополнить словами следующего содержания:**

«Вспомогательные виды разрешенного использования: - отсутствуют»;

1. **наименование главы X изложить в следующей редакции:**

«Глава XI. Заключительные положения»;

1. **дополнить главой X со следующим наименованием:**

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

1. **статьи 75-79 главы IX отнести к главе X** с наименованием «Глава X. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации»
2. **в статью 79:**

**а) наименование изложить в следующей редакции:**

«Статья 77. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Иные параметры.»;

**б) слова** «процент застройки участков - отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади земельного участка;» **заменить словами** «максимальный процент застройки в границах земельного участка - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка; минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь; предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;»;

**в) наименование пункта 1 изложить в следующей редакции:**

«1) Параметры индивидуальной застройки для зоны Ж-1.»;

**г) в пункте 1 слова** «минимальная площадь земельного участка» заменить словами «Предельная (минимальная) минимальная площадь земельного участка»;

**д) в пункте 1** удалить слова «Предельная (минимальная) минимальная площадь земельного участка: для индивидуальных жилых домов - 600 кв.м. (включая площадь застройки);»

**е) пункт 1 дополнить словами следующего содержания:**

- «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 (2500 м2);

б) минимальная - 0,05 гектара ( 500 м2)

2) для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства:

а) максимальная - 0,25 гектара (2500 м2);

б) минимальная - 0,01 гектара (100 м2).

Для всех прочих случаев, кроме перечисленных в настоящей статье, для данной зоны предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - не ограничиваются.

- Для всех прочих случаев, кроме перечисленных в настоящем пункте, для данной зоны предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не ограничиваются.»;

- «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.»;

**ж) пункт 4 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;»;

**з) наименование пункта 4 изложить в следующей редакции:**

«2) Нормативные параметры застройки для общественно-деловой зоны О.»;

**и) пункты 7 и 8 дополнить словами следующего содержания:**

«Для всех прочих случаев, кроме перечисленных в настоящем пункте, 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;».

**к) изменить нумерацию пунктов 7 и 8 на 5 и 6**.

**6) дополнить**  статью 68 Жилые зоны (Ж) основным видом разрешенного использования «личное подсобное хозяйство (приусадебный участок)».

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