**Проект внесения изменений в текстовую часть**

**Правил землепользования и застройки** **Нижне-Жерновского сельского поселения Верховского района Орловской области,** **утвержденных решением Нижне-Жерновского сельского Совета народных депутатов  
№ 16-СС от 25 декабря 2012 года.**

Проект внесения изменений в статью 9 главы 1 тома I, статью 21 главы 5 тома I, статью 25 главы 7 тома I, статью 39 главы 11 тома I, в статьи 1 и 2 главы

3 тома II в целях приведения в соответствие с требованиями федерального законодательства

## 2016

**Проект внесения изменений в текстовую часть**

**Правил землепользования и застройки Нижне-Жерновского 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 Нижне-Жерновского сельского поселения использовались Правила землепользования и застройки Нижне-Жерновского сельского поселения, утвержденные решением Нижне-Жерновского сельского Совета народных депутатов № 16-СС от 25 декабря 2012 года.

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

**Проект внесения изменений предполагает:**

**I. Внести в том I следующие изменения:**

**1) статью 1 дополнить пунктом «1.5» следующего содержания:**

«1.5 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. **наименование статьи 9 главы 3 изложить в следующей редакции:**

«Статья 9. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.»;

1. **наименование статьи 21 главы 5 изложить в следующей редакции:**

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

1. **наименование статьи 25 главы 7 изложить в следующей редакции:**

«Статья 25. Публичные слушания по вопросам землепользования   
и застройки.»;

1. **наименование статьи 39 главы 11 изложить в следующей редакции:**

«Статья 25. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими   
и юридическими лицами.»;

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

**II. Внести в том II следующие изменения:**

**1) Наименование главы 4 изложить в следующей редакции:**

«Глава 4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством российской федерации»;

**2) в статье 1 главы 3:**

а) слова «Ж1.1/1» заменить словами «Ж1.1»;

б) исключить слова «Ж1.1/2 Зона планируемого размещения индивидуальной жилой застройки»;

**3) в статье 2 главы 3:**

**а) слова «Ж1.1/1» заменить словами «Ж1.1»;**

**б) из строки «Архитектурно-строительные требования»** таблицы «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» территориальной зоны Ж1.1/1 исключить слова «Предельное количество этажей для основных строений – до 3-х включительно; Высота вспомогательных строений должна быть не выше 1 этажа;»;

**в)** **градостроительный регламент территориальной зоны Ж1.1/1 дополнить словами следующего содержания:**

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

Предельное количество этажей для основных зданий, строений, сооружений – 3 этажа;

Предельное количество этажей для вспомогательных зданий, строений, сооружений – 1 этаж;

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

**г)** **исключить территориальные зоны** Ж1.1/2, П3.1/2, СН7.1/2 и их градостроительные регламенты в связи с тем, что ст. 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации не предусматривает установление проектируемых территориальных зон;

**д)** **градостроительные регламенты** территориальных зон Ж1.2/1, ОД2.1, ОД2.2, ОД2.3, ОД2.4, П3.1/1, Т4.1, С5.2, Р6.1, СН7.1/1 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.»;

**е)** **градостроительные регламенты** территориальных зон C5.1, Л8.1, В9.1 дополнить словами следующего содержания:

«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;»;

**ж) из таблицы** «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» градостроительного регламента территориальной зоны ОД2.1 исключить строку следующего содержания:

«Архитектурно-строительные требования

• Формирование общественно-деловой зоны должно осуществляться комплексно, включая организацию системы взаимосвязанных площадок для отдыха, спорта и т.д. и пешеходных путей, инженерное обеспечение, внешнее благоустройство и озеленение.

• Минимальное расстояние от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и бытовых разрывов.

• Рекомендуемые параметры площади земельных участков для учреждений и предприятий обслуживания и интенсивности градостроительного использования определяются по заданию на проектирование в соответствии с приложением 6,7 и табл.9 «регионального норматива градостроительного проектирования №9-п».»;

**и) таблицы** «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в градостроительных регламентах территориальных зон ОД2.2, С5.2, СН7.1/1 дополнить строками следующего содержания:

«Условно-разрешенные виды разрешенного использования - отсутствуют»;

**к) из таблицы** «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в градостроительном регламенте территориальной зоны П3.1/1 исключить строку следующего содержания:

«Архитектурно-строительные требования •Параметры для зоны принимаются по расчету и включаются в градостроительный план земельного участка.»

**л) абзац** **1 градостроительного регламента территориальной зоны C5.1 изложить в следующей редакции:**

«Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, 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.»;

### м) в градостроительном регламенте территориальной зоны Л8.1 слова «Градостроительный регламент зоны лесов в составе земель сельскохозяйственного назначения устанавливается индивидуально в зависимости от конкретного использования» заменить словами «Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, 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.»;

**н) градостроительный регламент территориальной зоны В9.1 дополнить абзацем следующего содержания:**

«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.»;

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