

**Проект внесения изменений в текстовую часть  
Правил землепользования и застройки Чахинского сельского поселения  
Мценского района Орловской области, утвержденных решением  
Чахинского сельского Совета народных депутатов  
№54-рот19 апреля 2013 года.**

Проект внесения изменений в раздел 1, 3, 8 части I, статью 12.4-12.10 раздела  
12, раздел 13 части III в целях приведения в соответствие  
с требованиями федерального законодательства

## **Проект внесения изменений в текстовую часть Правил землепользования и застройки Чахинского 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 Чахинского сельского поселения использовались материалы Правил землепользования и застройки Чахинского сельского поселения, утвержденные решением Чахинского Совета народных депутатов № 54-р от 19 апреля 2013 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) раздел 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;

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).»;

**2) наименование раздела 3 изложить в следующей редакции:**

«Раздел 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления»;

**3) наименованиераздела 8 изложить в следующей редакции:**

«Раздел 8. Внесения изменений в правила землепользования и застройки»;

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

**1) в статье 12.4:**

**а) в строке 4 индекса зон Ж1, Жст исключить слова следующего содержания:**

«- Минимальный Предельный (минимальный) размер земельных участков для индивидуального строительства – 0,15 га.

- Максимальный Предельный (максимальный) размер земельных участков на всей территории сельского поселения – 0,30 га.

- От красной линии улиц расстояние до жилого дома – не менее 5 м.; от красной линии проездов – не менее 3 м.

- Минимальное расстояние от границ земельных владений до строений, а также между строениями: от границ соседнего участка до основного строения – 3 м., хозяйственных и прочих построек – 1 м., открытой стоянки – 1 м., отдельно стоящего гаража – 1 м.

- Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений для

всех основных строений – до 3 включительно.

- Для всех вспомогательных строений предельное количество этажей – 1.

Максимальный Предельный (максимальный) процент застройки – не более 50%.

**б) дополнить индекс зон Ж1, Жст, строками 4.1 следующего содержания:**

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

- Предельный (минимальный) размер земельных участков для индивидуального строительства – 0,15 га.

- Предельный (максимальный) размер земельных участков на всей территории сельского поселения – 0,25 га.

- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений не ограничивается

- От красной линии улиц расстояние до жилого дома – не менее 5 м.; от красной линии проездов – не менее 3 м.

- От границ соседнего участка до основного строения – 3 м., хозяйственных и прочих построек – 1 м., открытой стоянки – 1 м., отдельно стоящего гаража – 1 м.

- Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений для всех основных строений – до 3 включительно.

-Для всех вспомогательных строений предельное количество этажей -1.

- Предельный (максимальный) процент застройки – не более 50%.»;

**2) дополнить индексы зон О1-О6 статьи 12.5, индексы зон ИС1, ИС2 статьи 12.6, индекс зоны С1 статьи 12.7, индексы зон Р1-Р3 статьи 12.8, индексы зоны СП1-СП4 статьи 12.9, индексы зон П1, П2 статьи 12.10 строками 4.1 следующего содержания:**

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

**2) в статью 12.5:**

**а) в строке 4 индекса зоны О1 исключить слова следующего содержания:**

«Минимальный земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89\* Приложение 3, 7.

– Минимальные отступы от красной линии улиц - в соответствии с проектом планировки:

– Высота зданий и максимальный процент застройки определяется проектом планировки.»;

**б) в строке 4 индекса зоны О2 исключить слова следующего содержания:**

- «Пределная минимальная и (или) максимальная площадь земельных участков, высота зданий и процент застройки определяются в соответствии с проектом планировки.

- Размер земельных участков для гаражей и автостоянок - в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89\*.»;

**в) в строке 4 индекса зоны О3 исключить слова следующего содержания:**

«- Минимальные размеры земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89\* приложением 7.

- Максимальный процент застройки определяется проектом планировки.

- Минимальные отступы от красных линий до границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки.»;

**г) в строке 4 индекса зон О4, О5 исключить слова следующего содержания:**

«- Минимальные размеры земельных участков определяется в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89\* приложением 7 и СНиП 2.08-89\* «Общественные здания и сооружения».

- Высота зданий и максимальный процент застройки определяется проектом планировки.»;

**3) в статью 12.6:**

**а) в индексе зоны ИС1 исключить слова следующего содержания:**

«\* Регламенты носят рекомендательный характер.

Действия градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки: в границах территории общего пользования, в границах территории памятников и ансамблей, занятые линейными объектами, представленные для добычи полезных ископаемых (ст. 36 Градостроительный кодекс РФ).»

**б) в строке 4 индекса зоны ИС2 исключить слова следующего содержания:**

«Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства - в соответствии с проектом планировки, СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения», СНиП 2.04.08-87 «Газоснабжение», СНиП 2.04.07-86\* «Тепловые сети.»»

**4) в статье 12.7:**

**а) в строке 4 индекса зоны С2 исключить слова следующего содержания:**

«- Площадь индивидуального садового участка или огорода принимается не менее 0,15га»;

**б) дополнить индекс зоны С2 строкой 4.1 следующего содержания:**

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

Предельный (минимальный) размер земельного участка для индивидуального садового участка или огорода принимается не менее 0,15га.

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

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) в строке 4 индекса зоны Р1 статьи 12.8 исключить слова следующего содержания:**

«- Размещения и организация объектов зеленого строительства в соответствии с генеральным планом и проектом планировки.»;

**5) в строке 4 индекса зон П1, П2 статьи 12.8 исключить слова следующего содержания:**

«- Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки в соответствии со СНиП П-89-80.»;

**б) дополнить индекс зоны С1 статьи 12.7, индекс зоны СП 1 статьи 12.9 строками 3 следующего содержания:**

«Условно разрешенные виды использования. Отсутствуют»;

**7) дополнить индекс зоны Р2 статьи 12.8, индекс зоны СП4 статьи 12.9 строками 2 следующего содержания «Вспомогательные виды разрешенного использования. Отсутствуют» и строками 3 следующего содержания «Условно разрешенные виды использования. Отсутствуют»;**

**8) в строке 1 индекса зон СП1-СП3 статьи 12.9 слова «Разрешенные виды использования земельных участков» заменить на слова «Основные виды разрешенного использования»;**

**9) дополнить Раздел 13 статьей 13.3 следующего содержания:**

«Статья 13.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

Зоны с особыми условиями использования территорий

На карте градостроительного зонирования выделяются следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующими документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

Придорожные полосы автомобильных дорог

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующими документами:

- Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Охранные зоны ЛЭП

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующими документами:

- Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующими документами:

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

Водоохранные зоны водных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующими документами:

- Водный кодекс Российской Федерации;

Зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности

На территориях, подверженных паводкам, размещение кладбищ, скотомогильников, свалок и строительство (реконструкция) жилых домов и иных объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются;

Зоны охраны объектов культурного наследия

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяются федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления;

Шумовая зона аэропорта

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующими документами:

- ГОСТ 22283 - 88 «Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его изменения».);

**10) дополнить часть III следующими приложениями:**

«Приложение 1. Протокол публичных слушаний»;

«Приложение 2. Заключение по результатам публичных слушаний».