Проект

Совет депутатов

муниципального образования

Подольский сельсовет

Красногвардейского района

Оренбургской области

второго созыва

с. Подольск

РЕШЕНИЕ

\_\_\_\_\_2019 № \_\_\_\_

О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Подольский сельсовет Красногвардейского района Оренбургской области

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в целях создания условий для устойчивого развития муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, созданий условий для планировки территории муниципального образования, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства и создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков, и объектов капитального строительства, а также учитывая результаты публичных слушаний Совет депутатоврешил:

1. Внести изменения и дополнения в Правила землепользования и застройки муниципального образования Подольский сельсовет Красногвардейского района Оренбургской области, утвержденные решением Совета депутатов Подольского сельсовета от 18.10.2013 № 34/2 (в редакции решения Совета депутатов от 20.08.2018 № 48/3) согласно приложениям № 1, № 2.

2. Установить, что настоящее решение вступает в силу после опубликования в газете «Подольский вестник» и подлежит размещению на официальном сайте Подольского сельсовета в сети «Интернет».

3. Возложить контроль за исполнением настоящего решения на постоянную комиссию по вопросам социального развития, благоустройству, правопорядку и статусу депутата.

Председатель Совета депутатов К.П. Франц

Разослано: в дело, администрации района, отделу архитектуры и градостроительства, комиссии по вопросам социального развития, благоустройству, правопорядку и статусу депутата, прокурору района.

Приложение № 1

к решению Совета депутатов

муниципального образования

Подольский сельсовет

Красногвардейского района

Оренбургской области

от \_\_\_\_2019 № \_\_\_\_

**Изменения и дополнения в Правила землепользования и застройки муниципального образования Подольский сельсовет Красногвардейского района Оренбургской области**

1. **Статью 6 дополнить частью 5 следующего содержания:**

«5. Со дня поступления в администрацию сельсовета уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) Градостроительного кодекса, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления администрацией сельсовета в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) Градостроительного кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

1. **Статью 7 дополнить частью 7 следующего содержания:**

«7. Со дня поступления в администрацию сельсовета уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) Градостроительного кодекса, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления администрацией сельсовета в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) Градостроительного кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

1. **Часть 2 статьи 13 изложить в следующей редакции:**

«2. Решение о подготовке проекта изменений в настоящие Правила принимаются главой Администрации сельского поселения. Основаниями для рассмотрения главой Администрации сельского поселения вопроса о внесении изменений в Правила является:

1) несоответствие настоящих Правил схемам территориального планирования, а также Генеральному плану Подольского сельсовета, возникших в результате внесения в схемы территориального планирования или Генеральный план изменений;

2) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения;

3) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

4) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

5) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

6) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.

1. **Часть 6 статьи 13 изложить в следующей редакции:**

«6. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случаях, предусмотренных пунктами 4 - [6 части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2458) настоящей статьи и [частью 3.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst1346) статьи 33 Градостроительного кодекса, проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного [частью 4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst100527) статьи 33 Градостроительного кодекса заключения комиссии не требуются.

1. **Статью 13 дополнить частями 11.1-11.4 следующего содержания:**

«11.1. Со дня поступления в администрацию сельсовета уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) Градостроительного кодекса, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления администрацией сельсовета в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) Градостроительного кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

«11.2. В случаях, предусмотренных пунктами 4- [6 части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2458)  настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет главе местной администрации требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

«11.3. В случае поступления требования, предусмотренного [11.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2461) настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 4 - [6 части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2458)  настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава местной администрации обязан принять решение о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

«11.4. Срок внесения изменений в утвержденные правила землепользования и застройки в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного [11.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2461) настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 4 - [6 части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2458) настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

Приложение № 1

к решению Совета депутатов

муниципального образования

Подольский сельсовет

Красногвардейского района

Оренбургской области

от \_\_\_\_2019 № \_\_\_\_

**Изменения, вносимые в градостроительные регламенты Правил землепользования и застройки муниципального образования**

**Подольский сельсовет Красногвардейского района Оренбургской области**

| №  п/п | Виды разрешенного использования  по Классификатору | | Описание вида разрешенного использования земельного участка | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры  земельных участков и предельные параметры разрешенного  строительства, реконструкции объектов капитального  строительства |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «О-1»** | | | | | |
| 1. | Пищевая промышленность | О-1 | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | 6.4 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.  2. Минимальный отступ от красной линии составляет:  - в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;  - в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2.  4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| **УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «О-1»** | | | | | |
| 1. | Объекты придорожного сервиса. | О-1 | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчетув соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.  2. Минимальный отступ от красной линии составляет:  - в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;  - в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2.  4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |

1. Вспомогательные виды разрешенного использования зоны «О-1» и условно разрешенные виды использования зоны «О-1» подраздела «О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения» раздела «Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны» изложить в следующей редакции:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2. | Для индивидуального жилищного строительства | О-1 | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | 2.1 | 1. Предельные(минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков  1.1 Минимальные - максимальные размеры земельных участков:  - для индивидуального жилищного строительства, предоставляемых в собственность из земель, находящихся в муниципальной собственности– 0,12га - 0,35 га;  - для многоквартирных жилых домов(на 1 квартиру) - 0,01га/- 0,06 га;  - для блокированного жилищного строительства (на 1 квартиру) – 0,1га - 0,2га;  - для ведения личного подсобного хозяйства, предоставляемых в  собственность из земель, находящихся в муниципальной собственности– (с правом возведения жилого дома) – 0,15га - 1,0га;  2. Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков:  2.1 В границах населённых пунктов жилой дом должен располагаться:  - в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице.  - в новой застройке - не менее 5м от красных линий улиц и не менее 3 м от красных линий проездов.  2.2 Расстояние от хозяйственных построек (гараж, летняя кухня, теплица, баня) должно быть:  - в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки жилых домов по каждой улице;  - в новой застройке:  - не менее 5м от красных линий улиц и не менее 3 м от красных линий проездов.  2.3 Расстояние от хозяйственных построек (хозяйственный сарай для содержания скота и птицы, инвентаря; склад грубых кормов, строительных материалов) до красных линий улиц и проездов должно быть:  - не ближе створа тыльного (дворового) фасада жилого дома;  2.4 Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:  - от жилого дома– 3 м;  - от постройки для содержания скота и птицы– 4 м;  - от бань, автостоянок и прочих построек– 1 м.  - от стволов деревьев:  - высокорослых– 4 м;  - среднерослых– 2 м;  - от кустарника– 1 м.  2.5 Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных  построек на смежных земельных участках по взаимному согласию  домовладельцев при новом строительстве с учётом противопожарных требований.  2.6 Пасеки(ульи) на территории населенных пунктов должны  размещаться на расстоянии не менее10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений.  Территория пасеки(ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее2 м.  Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее10 м от границы соседнего земельного участка допускается:  - при размещении ульев на высоте не менее2 м;  - с отделением их зданием, строением, сооружением, густым  кустарником высотой не менее 2 м.  3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:  3.1 максимальное количество этажей индивидуальных одноквартирных и двухквартирных жилых домов– 3 этажа.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:  4.1 Максимальный процент застройки земельного приусадебного  (приквартирного) участка – 60%.  5. Минимальное расстояние:  - от окон жилых помещений:  - до соседнего жилого дома и хозяйственных строений на соседнем участке – 6м; по противопожарным нормам в зависимости от огнестойкости зданий и сооружений от 6 м до 15м;  - от колодца до уборной и компостного устройства – 8 м;  - от погреба до компостного устройства – 12 м.  6. Максимальная высота ограждения земельного участка не более 2,0 метров. |
| 3. | Блокированная жилая застройка | О-1 | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | 2.3 |
| 4. | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | О-1 | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 3 этажей, включая мансардный);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |

1. Условно разрешенные виды использования зоны «Р-2» подраздела «Р-2 Зона спортивных комплексов и сооружений» раздела «Рекреационные зоны» изложить в следующей редакции:

| №  п/п | Виды разрешенного использования  по Классификатору | | Описание вида разрешенного использования земельного участка | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры  земельных участков и предельные параметры разрешенного  строительства, реконструкции объектов капитального  строительства |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Р-2»** | | | | | |
| 1. | Деловое управление. | Р-2 | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.  2. Минимальный отступ от красной линии составляет:  - в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;  - в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2.  4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 2. | Религиозное использование | Р-2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 | 1. Предельные размеры земельных участков устанавливаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.  2. Минимальный отступ от красной линии составляет:  - в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;  - в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2.  4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 3. | Выставочно-ярмарочная деятельность | Р-2 | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | 4.10 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства.  1.Размеры участков минимальный / максимальный:  торговые центры местного значения с числом обслуживаемого населения, тыс. чел.: от 4 до 6 – 0,4/0,6 га на объект  2. Минимальный отступ от красной линии составляет:  - в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;  - в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2.  4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 4. | Коммунальное обслуживание | Ж-1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.  2. Минимальный отступ от красной линии составляет:  - в существующей я застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;  - в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2.  4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |