СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ

ВЕРХНЕПЛАВИЦКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ВЕРХНЕХАВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

с. Верхняя Плавица

О внесении изменений в приложение

к Решению Совета народных депутатов

Верхнеплавицкого сельского поселения

от 12.06.2012 г. № 56-IV-СНД

(в ред. изм. от 08.11.2016 г. № 39-V-СНД)

«Об утверждении Правил землепользования

и застройки Верхнеплавицкого сельского поселения

Верхнехавского муниципального района

Воронежской области»

В соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Верхнеплавицкого сельского поселения, учитывая заключение комиссии по подготовке Проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Верхнеплавицкого сельского поселения Верхнехавского муниципального района Воронежской области (далее – Проект), Совет народных депутатов Верхнеплавицкого сельского поселения Верхнехавского муниципального района Воронежской области

РЕШИЛ:

1. Внести изменения в приложение к Решению Совета народных депутатов Верхнеплавицкого сельского поселения от 12.06.2012 г. № 56-IV-СНД (в ред. изм. от 08.11.2016 г. № 39-V-СНД) «Об утверждении Правил землепользования и застройки Верхнеплавицкого сельского поселения Верхнехавского муниципального района Воронежской области» (далее – Решение):

1.1. Пункты 1.3., 1.4., 1.5., 1.7., 1.8. Части 1. Статьи 5. «Общие положения о градостроительном зонировании территории Верхнеплавицкого сельского поселения» Раздела 1. «Порядок применения правил землепользования и застройки Верхнеплавицкого сельского поселения и внесения в них изменений» изложить в следующей редакции:

«**1.3. Производственно-коммунальные зоны (П),** в том числе подзоны:

- зона размещения промышленных и сельскохозяйственных предприятий – П1;

- зона планируемого размещения объектов производственного назначения П1п;

**1.4. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ**), в т.ч. подзоны**:**

- зона инженерно-транспортной инфраструктуры - ИТ1;

- зона инфраструктуры внешнего автомобильного транспорта - ИТ2;

**1.5. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ),** в том числе подзоны:

- зона сельскохозяйственного использования - СХ1;

- зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения - СХ2;

- зона сельскохозяйственного использования на землях сельскохозяйственного назначения – СХ3;»;

**«1.7. Зоны водных объектов общего пользования (В),** в том числе подзоны:

- зона водных объектов общего пользования – водотоков - В1;

- зона водных объектов общего пользования - прудов – В2;

**1.8. Зона лесов**

- зона земель лесного фонда – Л1.»;

1.2. Статью 9. «Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства» Раздела 1. «Порядок применения правил землепользования и застройки Верхнеплавицкого сельского поселения и внесения в них изменений» дополнить следующим:

«2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых может быть установлен органами местного самоуправления, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами (статья 10).»;

1.3. Статью 11. «Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» Раздела 1. «Порядок применения правил землепользования и застройки Верхнеплавицкого сельского поселения и внесения в них изменений» изложить в следующей редакции:

«**Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации по планировке территории;

- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;

- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

2. При рассмотрении заявления Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

В заключениях характеризуется возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов и нормативов, установленных в целях охраны окружающей природной и объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ.

4. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

5. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

6. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

7. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

8. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

9. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

10. На основании указанных в [части 8](#Par10) настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

11. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

12. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

13. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.»;

1.4. Статью 12. «Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства» Раздела 1. «Порядок применения правил землепользования и застройки Верхнеплавицкого сельского поселения и внесения в них изменений» изложить в следующей редакции:

«**Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направляет заявление об его предоставлении в Комиссию.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в пункте 2 статьи 9 настоящих Правил, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. При рассмотрении заявления Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

В заключениях дается оценка соответствия намерений заявителя настоящим Правилам, характеризуется возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов, градостроительных и иных нормативов, установленных в целях охраны окружающей природной среды, объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц, интересы которых могут быть нарушены в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования с учетом положений, предусмотренных 39 Градостроительного кодекса РФ, с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6. На основании результатов публичных слушаний Комиссия подготавливает и направляет главе администрации поселения рекомендации о возможности предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в [части 6](#Par24) настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

9. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства действует в течение двух лет и является обязательным документом для подготовки градостроительного плана земельного участка и выдачи разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.»;

1.5. Часть 2. Статьи 17. «Состав и содержание карт (схем) градостроительного зонирования» Раздела 2. «Карта (схема) градостроительного зонирования» изложить в следующей редакции:

«2. Карта (схема) границ территориальных зон состоит из:

1) Сводной карты (схемы) градостроительного зонирования территории Верхнеплавицкого сельского поселения, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории;

и двух фрагментов карты, по числу населенных пунктов, входящих в сельское поселение:

2) фрагмент 1: Карта (схема) градостроительного зонирования территории села Верхняя Плавица Верхнеплавицкого сельского поселения, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории;

3) фрагмент 2: Карта (схема) градостроительного зонирования территории деревни Архангельское Верхнеплавицкого сельского поселения, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории.»;

1.6. В Статье 18. «Общие положения о градостроительных регламентах» Раздела 3. «Градостроительные регламенты» исключить слова следующего содержания:

«- иные показатели.»;

1.7. В Разделе 3. «Градостроительные регламенты» слова «Параметры разрешенного строительства и/или реконструкции объектов капитального строительства» заменить словами «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры зоны»;

1.8. В пункте 19.1.2. Части 19.1. Статьи 19. «Жилые зоны» Раздела 3. «Градостроительные регламенты»:

1.8.1. Тринадцатую, четырнадцатую строки таблицы П.п. 2) исключить;

1.8.2. Таблицу П.п. 3) дополнить следующим:

«

|  |  |
| --- | --- |
| 15 | Максимальная высота оград по границам участка - 1.8 м |

»;

1.9. Часть 19.2. Статьи 19. «Жилые зоны» Раздела 3. «Градостроительные регламенты» исключить;

1.10. Список «Основные виды разрешенного использования» П.п. 1) пункта 20.1.2. Части 20.1. Статьи 20. «Общественно-деловые зоны» Раздела 3. «Градостроительные регламенты» дополнить элементами следующего содержания:

«

* Деловое управление
* Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)
* Рынки
* Магазины
* Банковская и страховая деятельность
* Общественное питание
* Гостиничное обслуживание
* Развлечения
* Обслуживание автотранспорта
* Объекты придорожного сервиса
* Выставочно-ярмарочная деятельность
* Бытовое обслуживание
* Социальное обслуживание
* Общественное управление
* Культурное развитие
* Религиозное использование
* Здравоохранение
* Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
* Стационарное медицинское обслуживание
* Ветеринарное обслуживание
* Амбулаторное ветеринарное обслуживание
* Приюты для животных
* Образование и просвещение
* Дошкольное, начальное и среднее общее образование
* Среднее и высшее профессиональное образование
* Обеспечение научной деятельности»;

1.11. Наименование Части 21.1. Статьи 21. «Производственно-коммунальные зоны» Раздела 3. «Градостроительные регламенты» изложить в следующей редакции «Зона размещения сельскохозяйственных предприятий и объектов коммунально-складского назначения - П1**»;**

1.12.В пункте 21.1.2. Части 21.1. Статьи 21. «Производственно-коммунальные зоны» Раздела 3. «Градостроительные регламенты»:

1.12.1. Одиннадцатую, двенадцатую строки таблицы П.п. 2) исключить;

1.12.2. Таблицу П.п. 3) изложить в следующей редакции:

«

|  |  |
| --- | --- |
| № п/п | Вид ограничения |
| 1 | Максимальный размер санитарно-защитной зоны - 300 м |
| 2 | Планировочную организацию территории производственных объектов осуществлять на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки участков зоны П1 и в соответствии с требованиями СП 18.13330.2011  «Генеральные планы промышленных предприятий", СП [19.13330.2011](callto:19.13330.2011) Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий и СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений |
| 3 | Размещение зданий не должно нарушать инсоляцию и освещенность ближайших существующих жилых и общественных зданий и сооружений |
| 4 | Проведение инженерных (топографо-геодезических и др.) изысканий для проектирования и строительства, реконструкции. |
| 5 | Проведение инженерной подготовки территории**: вертикальная планировка** для организации стока поверхностных (атмосферных) вод |
| 6 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) |
| 7 | Мероприятия по инженерной защите зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта |
| 8 | Устройство и оборудование сооружений по очистке сточных вод |
| 9 | Установление охранных и( или) санитарно-защитных зон |
| 10 | Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" |
| 11 | Не допускается размещение объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых устанавливаемые границы санитарно-защитной зоны попадают на ближайшими жилые и общественные здания и сооружения. |
| 12 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами |
| 13 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 27 настоящих Правил |

»;

1.13. В пункте 21.2.2. Части 21.2. Статьи 21. «Производственно-коммунальные зоны» Раздела 3. «Градостроительные регламенты»:

1.13.1. Одиннадцатую, двенадцатую строки таблицы П.п. 2) исключить;

1.13.2. Таблицу П.п. 3) изложить в следующей редакции:

«

|  |  |
| --- | --- |
| № п/п | Вид ограничения |
| 1 | Максимальный размер санитарно-защитной зоны - 300 м |
| 2 | Планировочную организацию территории производственных объектов осуществлять на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки участков зоны П1п и в соответствии с требованиями СП 18.13330.2011  «Генеральные планы промышленных предприятий", СП [19.13330.2011](callto:19.13330.2011) Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий и СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений |
| 3 | Размещение зданий не должно нарушать инсоляцию и освещенность ближайших существующих жилых и общественных зданий и сооружений |
| 4 | Проведение инженерных (топографо-геодезических и др.) изысканий для проектирования и строительства, реконструкции. |
| 5 | Проведение инженерной подготовки территории**: вертикальная планировка** для организации стока поверхностных (атмосферных) вод |
| 6 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) |
| 7 | Мероприятия по инженерной защите зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта |
| 8 | Устройство и оборудование сооружений по очистке сточных вод |
| 9 | Установление охранных и( или) санитарно-защитных зон |
| 10 | Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" |
| 11 | Не допускается размещение объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых устанавливаемые границы санитарно-защитной зоны попадают на ближайшими жилые и общественные здания и сооружения. |
| 12 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами |
| 13 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 27 настоящих Правил |

»;

1.14. Наименование Части 22.1. Статьи 22. «Зоны инженерной и транспортной инфраструктур» Раздела 3. «Градостроительные регламенты» изложить в следующей редакции «Зона инженерно-транспортной инфраструктуры - ИТ1»;

1.15. Наименование Части 23.1. Статьи 23. «Зоны сельскохозяйственного использования» Раздела 3. «Градостроительные регламенты» изложить в следующей редакции «Зона сельскохозяйственного использования - СХ1»;

1.16. Наименование Части 23.2. Статьи 23. «Зоны сельскохозяйственного использования» Раздела 3. «Градостроительные регламенты» изложить в следующей редакции «Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения - СХ2»;

1.17. Статью 23. «Зоны сельскохозяйственного использования» Раздела 3. «Градостроительные регламенты» дополнить Частью 23.3. в следующей редакции:

«**23.3. Зона сельскохозяйственного использования на землях сельскохозяйственного назначения – СХ3**

**23.3.1. Градостроительный регламент зоны СХ3**

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СХ3:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Сельскохозяйственное использование * Растениеводство * Животноводство * Пчеловодство * Рыбоводство * Научное обеспечение сельского хозяйства * Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции * Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках * Питомники * Обеспечение сельскохозяйственного производства * Ведение огородничества * Коммунальное обслуживание * Автомобильный транспорт * Трубопроводный транспорт * Земельные участки (территории) общего пользования | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание * Обеспечение сельскохозяйственного производства |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Отдых (рекреация) * Историко-культурная деятельность * Ведение садоводства * Ведение дачного хозяйства * Энергетика * Связь | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание |

2) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры зоны СХ3:

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков** | |
| Минимальная площадь | 400 кв. м |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | |
| Максимальная высота | 15 м |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** | |
| Максимальный | 75 % |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** | |
| Минимальные отступы от границ земельных участков | 3 м |

3) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков зоны СХ3:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | |
| 1 | | Соблюдение требований СП [19.13330.2011](callto:19.13330.2011) “Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий”, СП 53.13330.2011" Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97\*, СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений, региональных и местных градостроительных нормативов проектирования, обеспеченности земельного участка инженерной инфраструктурой. |
| 2 | | Соблюдение ветеринарно-санитарных правил сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов. |
| 3 | | Планировка и застройка территорий вновь создаваемых садоводческих (дачных) объединений граждан допускается только на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки. |
| 4 | | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости). |
| 5 | | Строительство в границах охранных зон инженерных коммуникаций не допускается. |
| 6 | | Допускается блокировка основных строений на смежных земельных участках по взаимному согласию собственников земельных участков, а также блокировка вспомогательных строений к основному строению – с учетом пожарных требований. |
| 7 | | Мероприятия по инженерной защите зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта. |
| 8 | | Проведение инженерных (топографо-геодезических и др.) изысканий для проектирования и строительства, реконструкции. |
| 9 | | Проведение инженерной подготовки территории: вертикальная планировка для организации стока поверхностных (атмосферных) вод при необходимости. |
| 10 | | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами. |
| 11 | | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 27 настоящих Правил. |
| 12 | | Архитектурно-градостроительный облик объекта подлежит обязательному согласованию с органом местного самоуправления. |

»;

1.18. В пункте 24.1.2. Части 24.1. Статьи 24. «Зоны специального назначения» Раздела 3. «Градостроительные регламенты»:

1.18.1. Одиннадцатую, двенадцатую строки таблицы П.п. 2) исключить;

1.18.2. Таблицу П.п. 3) дополнить строкой следующего содержания:

«

|  |  |
| --- | --- |
| 8 | Минимальный процент площади мест захоронения от общей площади кладбища-65% |

»;

1.19. Статью 25. «Зоны водных объектов общего пользования» Раздела 3. «Градостроительные регламенты» изложить в следующей редакции:

«**Статья 25. Зоны водных объектов общего пользования**

**25.1 Зона водных объектов общего пользования – водотоков - В1**

Зоны водных объектов общего пользования включают в себя земли, занятые водными объектами и прибрежными территориями. В соответствии с ч. 6 ст 36 ГрК Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами.

По территории Верхнеплавицкого сельского поселения протекает река Плавица.

**25.2. Зона водных объектов общего пользования - прудов - В2**

На территории поселения имеются пруды, каждый площадью менее 0,5 км. Эти пруды рассматриваются только как составная часть земельных участков, на которых они расположены. Водоохранная зона прудов не устанавливается. Разрешенное использование прудов устанавливается уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

**25.2.1. Градостроительный регламент**

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне В2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Общее пользование водными объектами * Земельные участки (территории) общего пользования * Отдых (рекреация) * Гидротехнические сооружения | * Коммунальное обслуживание |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно разрешенным)** |
| * Рыбоводство | * Коммунальное обслуживание |

2) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры зоны В2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков** | |
| Минимальные | 5 000 кв. м |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | |
| Максимальная высота | 6 м |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** | |
| Максимальный | 20 % |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** | |
| Минимальные отступы от границ земельных участков | 6 м |

3) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне В2:

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1 | Планировочную организацию территории новых, расширяемых и реконструируемых объектов осуществлять в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений |
| 2 | Обеспечение предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира водоемов. |
| 3 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) |
| 4 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами |
| 5 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 27 настоящих Правил |

»;

1.20. Статью 26. «Зоны лесов» Раздела 3. «Градостроительные регламенты» изложить в следующей редакции:

«**Статья 26. Зона лесов**

**26.1. Зона земель лесного фонда – Л1**

В соответствии с ч. 6 ст. 36 ГрК «Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда»;

1.21. Часть 27.1. «Зоны охраны объектов культурного наследия» Статьи 27. «Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования территории и иных зонах с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах.» Раздела 3. «Градостроительные регламенты» дополнить следующим, исключив абзац второй после таблицы «Памятники археологии, расположенные на территории Верхнеплавицкого сельского поселения»:

«В соответствии со ст. 34. Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

«1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

В целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде допускается установление для данных объектов культурного наследия единой охранной зоны, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта (далее - объединенная зона охраны объектов культурного наследия).

Состав объединенной зоны охраны объектов культурного наследия определяется проектом объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Требование об установлении зон охраны объекта культурного наследия к выявленному объекту культурного наследия не предъявляется.

2. Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

3. Границы зон охраны объектов культурного наследия, отнесенных к особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия, особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются федеральным органом охраны объектов культурного наследия на основании проектов зон охраны таких объектов культурного наследия с учетом представляемого соответствующим региональным органом охраны объектов культурного наследия в федеральный орган охраны объектов культурного наследия заключения.

Границы зон охраны объектов культурного наследия, в том числе границы объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются на основании проектов зон охраны объектов культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения либо проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

4. [Порядок](consultantplus://offline/ref=0626686BB3BBBCA66FACB480BCB9BC8A9FEF769D9178CABB8EE0BC7E2E18311B963FFE6566CBE375cDY8H) разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия, проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, требования к режимам использования земель и общие принципы установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.».

В случае отсутствия утвержденных зон охраны объектов культурного наследия ст. 34.1. «Защитные зоны объектов культурного наследия» Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ предусматривает установление защитной зоны объектов культурного наследия:

«1. Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в [пункте 2](#P8) статьи 34.1) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

2. Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места, в которых соответствующим органом охраны объектов культурного наследия установлены предусмотренные [статьей 56.4](consultantplus://offline/ref=18646CF4380D672B1C8DAAA5CB37C209DE5F255CEDD5B9CC1442E21A90616B81B4E84407CBT9nAG) 73-ФЗ требования и ограничения.

3. Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

1) для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника;

2) для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля, для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

4. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

5. Региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе принять решение, предусматривающее установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных [пунктами 3](#P13) и [4](#P20), на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в [порядке](consultantplus://offline/ref=18646CF4380D672B1C8DB4ABCF37C209DE5E2E53EEDFB9CC1442E21A90616B81B4E8440ECB9CAFD9TFnFG), установленном Правительством Российской Федерации.

6. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном [статьей 34](consultantplus://offline/ref=18646CF4380D672B1C8DAAA5CB37C209DE5F255CEDD5B9CC1442E21A90616B81B4E8440ECB9CADDATFnCG) 73-ФЗ, проекта зон охраны такого объекта культурного наследия».

2. Настоящее Решение подлежит обнародованию.

3.  Контроль за исполнением настоящего Решения оставляю за собой.

Глава Верхнеплавицкого сельского поселения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Л.Л. Гуренкова

Совет народных депутатов

№ 55 - V-CНД

19.07.2017г