Российская Федерация

Республика Хакасия

Таштыпский район

Администрация Анчулского сельсовета

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

28.11.2016г. с.Анчул № 70

О проекте изменений в Правила

землепользования и застройки Анчулского

сельсовета

Рассмотрев заключение комиссии по внесению изменений и дополнений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Анчулского сельсовета Таштыпского района, руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации от 2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями), Уставом муниципального образования Анчулский сельсовет от 05.01.2016г.№10 администрация Анчулского сельсовета п о с т а н о в л я е т:

1.Организовать подготовку и проведение открытого заседания публичных слушаний по внесению изменений в Правила землепользования и застройки Анчулского сельсовета.

2.Назначить публичные слушания по внесению изменений в Правила землепользования и застройки Анчулского сельсовета на 01.02.2017г. по адресу:

- д.Кызылсуг, в 11.00 ч. в здании клуба, ул.Луговая,7;

- с.Анчул, в 13.00 ч. в здании администрации, ул.Набережная,7;

- п.Верх-Таштып, в 15.00 ч. в здании СДК, ул.Матросова,18.

-организовать прием письменных предложений и замечаний относительно изменений в Правила землепользования и застройки Анчулского сельсовета в период проведения публичных слушаний;

-обеспечить обнародование и размещение на официальном Интернет-сайте администрации Анчулского сельсовета данного постановления;

-обеспечить обнародование и размещение на официальном Интернет-сайте администрации Анчулского сельсовета проект изменений в Правила землепользования и застройки Анчулского сельсовета (приложение).

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава Анчулского сельсовета: О.И.Тибильдеев

Приложение к постановлению

администрации Анчулского сельсовета

от 28.11.2016г. №70

ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ и ДОПОЛНЕНИЙ

в Правила землепользования и застройки Анчулского сельсовета

1. Название Главы VI Правил землепользования и застройки изложить в следующей редакции: Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления.

2. Удалить пп.3, пп.4, пп.5 п.20.5 ст.20 Правил землепользования и застройки Анчулского сельсовета;

3. в п.20.5 ст.20 добавить подпункт:

-границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков.

4.Добавить Главу VIАПоложение об изменении видов разрешенного использования земельных участков

«1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне настоящих Правил установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам установленным настоящими Правилами;

- техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;

- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется при условии:

- наличия такового вида в перечне видов разрешенного использования, приведенном в градостроительном регламенте территориальной зоны, к которой относится земельный участок;

- соблюдения при таком изменении требований технических регламентов;

- предоставления специального согласования в порядке, установленном настоящими Правилами в случае, если новый вид разрешённого использования отнесён к условно разрешённым, или необходимо отклониться от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов и с учетом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается действующим законодательством.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

8. По заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца, со дня поступления такого заявления, обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

*Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительстваи разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства*

1. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предоставление специальных согласований) определяется настоящей статьёй на основании положений статей 39,40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении специального согласования, направляет заявление в Комиссию.

3. Вопрос о предоставлении специального согласования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования, Положением о публичных слушаниях Анчулского сельсовета с учетом положений статей 39, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления специальных согласований заинтересованным лицам не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении специальных согласований.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний, Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такого согласования, с указанием причин принятого решения, и направляет их не позднее следующего дня после подготовки главе Анчулского сельсовета.

6. На основании указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций Глава в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение в виде постановления о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такого согласования. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной информации и размещается на официальном сайте администрации Анчулского сельсовета в сети «Интернет».

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такого согласования в порядке, установленном действующим законодательством.

**Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования и (или) предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Все изменения объектов, указанных в пункте 1 настоящей статьи, осуществляемые путём изменения видов и интенсивности их использования, их параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют вид, виды использования, не разрешённые для данной территориальной зоны, либо те, которые поименованы как разрешённые для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

4. На объектах, которые имеют вид или виды использования, не разрешённые для данной зоны, не допускается увеличивать объёмы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

5. Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по предельным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешёнными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

6. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменён на иной несоответствующий вид использования.

**Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков**

1. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов капитального строительства и земельных участков, получать от правообладателей таких объектов необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению таких объектов.

3. Правообладатели объектов капитального строительства и земельных участков обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.»

5. дополнить в п. 25.6 ст.25 абзац следующего содержания « Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии сайта) в сети Интернет.»

6. в п.27.7 ст.27 абзац «Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.» исключить и изложить в следующей редакции «Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года или при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее на пять лет, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления технических условий и информации о плате за такое подключение (технологическое присоединение) должен определить необходимое ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных ему технических условий.»

7. п.35.1 ст.35 изложить в следующей редакции:

Комиссия в течении тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения и направляет это заключение Главе Анчулского сельсовета.

Глава Анчулского сельсовета с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течении тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

8. Статья 40:

1) исключить: Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.

3) Таблица 1:

а) исключть зону Ж-4 «Резервная территория жилой застройки за пределами расчетного срока»;

б) обозначение «Ц»зоны многофункционального общественного центра изменить на «ОД-1»;

в) исключить зону СХ-1 «Сельскохозяйственных угодий»;

г) исключить зону СХ-2 «Объектов сельскохозяйственного назначения».

9. Статья 46:

1) исключть зону Ж-4 «Резервная территория жилой застройки за пределами расчетного срока»;

10. Таблица 2:

Для зоны Ж-1 перед п.5 Архитектурно-строительные требования вставить:

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Минимальные размеры земельных участков | 0,06га |
| Максимальные размеры земельных участков | 0,25га |
| 2. | Минимальный отступ от передней границы земельного участка | 3м |
| В том числе на магистральных улицах | 6м |
| 3 | Максимальное количество этажей, не считая мансардного | 2 |
| Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа | 7м |
| 4 | Максимальный процент застройки территории | 30% |

11. Таблица3: Для зоны Ж-2 перед п.5 Архитектурно-строительные требования вставить:

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Минимальные размеры земельных участков | 0,06га |
| Максимальные размеры земельных участков | 0,25га |
| 2. | Минимальный отступ от передней границы земельного участка | 3м |
| В том числе на магистральных улицах | 6м |
| 3 | Максимальное количество этажей, не считая мансардного | 2 |
| Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа | 7м |
| 4 | Максимальный процент застройки территории | 30% |

Из текста п.5 исключить повторяющиеся параметры.

12. Таблица 4: Для зоны Ж- 3, вместо п.5 Архитектурно-строительные требования вставить:

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Минимальные размеры земельных участков | 0,06га |
| Максимальные размеры земельных участков | 0,25га |
| 2. | Минимальный отступ от передней границы земельного участка | 3м |
| В том числе на магистральных улицах | 6м |
| 3 | Максимальное количество этажей, не считая мансардного | 2 |
| Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа | 7м |
| 4 | Максимальный процент застройки территории | 30% |

13. исключить п.46.4 ««Резервная территория жилой застройки за пределами расчетного срока»;»

14. Таблица 6:

1) Обозначение зоны «Ц» изменить на обозначение «ОД-1»

исключить п.5 Архитектурно-строительные требования.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства не предусмотрены.

15. Таблица 7: Для зоны ЦО исключить п.5 Архитектурно-строительные требования.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства не предусмотрены.

14. Таблица 8: Для зоны ПК предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства не предусмотрены.

16.Таблица 9: Для зоны И предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства не предусмотрены.

17. Исключить ст.50 Зоны транспортной инфраструктуры.

18. Исключить ст.51 Зоны сельскохозяйственного использования.

19. Таблица 15: Для зоны Р-1 предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства не предусмотрены.

20. Для зоны Р-2 предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства не предусмотрены.

21. Для зоны С-1 предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства не предусмотрены.

22. Для зоны С-2 условно разрешенные виды использования земельных участков не предусмотрены, предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства не предусмотрены.

23. Для зоны ОК вспомогательные и условно-разрешенные виды использования земельных участков не установлены. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства не предусмотрены.

24. Для зоны В-1 вспомогательные виды использования земельных участков не установлены. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства не предусмотрены.

25. Для зон СЗЗ вспомогательные виды использования земельных участков не установлены. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства не предусмотрены.