Отдел архитектуры и градостроительства администрации муниципального района «Город Людиново и Людиновский район»

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**«ГОРОД ЛЮДИНОВО»**

ПРОЕКТ

Людиново 2018

**1. Обоснование внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «Город Людиново».**

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «Город Людиново» (далее – Правила) вызвано необходимостью приведения Правил в соответствие с действующим законодательством РФ.

**2. Пункт 2 статьи 3 Главы 2 части I Правил изложить в следующей редакции:**

2. Наряду с вышеуказанными органами администрацией муниципального района для обеспечения реализации настоящих Правил формируется Комиссия по градостроительным и земельным вопросам (далее - Комиссия), которая является постоянно действующим совещательным органом.

Комиссия формируется на основании постановления главы администрации муниципального района «Город Людиново и Людиновский район» и осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением о комиссии по градостроительным и земельным вопросам, утвержденным постановлением администрации муниципального района «Город Людиново и Людиновский район» от 09.07.2018 № 899 «О создании комиссии по градостроительным и земельным вопросам.

**3. Подпункты 2.1 – 2.4 Пункта 2 статьи 3 Главы 2 части I Правил признать утратившими силу.**

**4. Статью 8 главы 2 части I Правил изложить в следующей редакции:**

## Статья 8. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства правообладатели земельных участков, указанных в пункте 2, статьи 5, части I настоящих Правил, направляют заявление в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях.

3. Порядок организации и проведения общественных обсуждений определяется уставом муниципального образования, статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решением Людиновской Городской Думы от 27.06.2018 № 19-р «Об утверждении Положения о публичных слушаниях и общественных обсуждениях по градостроительным вопросам и правилам благоустройства территории городского поселения «Город Людиново».

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

5. После завершения общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия составляет заключение о результатах общественных обсуждений. На основе этого заключения Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций 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 и направляет их главе администрации муниципального района «Город Людиново и Людиновский район».

6. Срок действия постановления администрации муниципального района «Город Людиново и Людиновский район» о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства составляет пять лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, администрация муниципального района «Город Людиново и Людиновский район» вправе отменить указанное решение.

7. Сведения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и срок его действия содержатся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

**5. Статью 10 главы 3 части I Правил изложить в следующей редакции:**

Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства.

1. Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели указанных земельных участков, объектов капитального строительства направляют заявление в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства не включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний.

3. 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 общественных обсуждений.

4. Порядок организации и проведения общественных обсуждений определяется уставом муниципального образования, статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решением Людиновской Городской Думы от 27.06.2018 № 19-р «Об утверждении Положения о публичных слушаниях и общественных обсуждениях по градостроительным вопросам и правилам благоустройства территории городского поселения «Город Людиново».

5. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6. После завершения общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства Комиссия составляет заключение о результатах общественных обсуждений. На основе этого заключения Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации муниципального района «Город Людиново и Людиновский район».

**6. Статью 11 главы 4 части I Правил изложить в следующей редакции:**

Статья 11. Общие положения о подготовке документации по планировке территории городского поселения «Город Людиново».

1.Решение о подготовке документации по планировке территории принимает администрация муниципального района (далее уполномоченный орган) за исключением случаев, указанных в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте в сети "Интернет".

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в уполномоченный орган свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Уполномоченный орган осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе администрации муниципального района или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в соответствии с решением Людиновской Городской Думы от 27.06.2018 № 19-р «Об утверждении Положения о публичных слушаниях и общественных обсуждениях по градостроительным вопросам и правилам благоустройства территории городского поселения «Город Людиново»

5.1. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

6. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ, и решением Людиновской Городской Думы от 27.06.2018 № 19-р «Об утверждении Положения о публичных слушаниях и общественных обсуждениях по градостроительным вопросам и правилам благоустройства территории городского поселения «Город Людиново»

7. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

8. 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 официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

**7. Статью 12 главы 5 части I Правил изложить в следующей редакции:**

Статья 12. Общие положения о проведении публичных слушаний и общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки территории городского поселения «Город Людиново».

Публичные слушания или общественные обсуждения проводятся в соответствии со статьей 5.1 Градостроительного кодекса РФ, Уставом муниципального образования и Положением о публичных слушаниях и общественных обсуждениях по градостроительным вопросам и правилам благоустройства территории городского поселения «Город Людиново», утвержденным решением Людиновской Городской Думы от 27.06.2018 № 19-р «Об утверждении Положения о публичных слушаниях и общественных обсуждениях по градостроительным вопросам и правилам благоустройства территории городского поселения «Город Людиново».

**8. Статью 13 главы 6 части I Правил изложить в следующей редакции:**

Статья 13. Порядок внесения изменений в настоящие правила.

 1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, региональным законодательством, правовыми актами администрации муниципального района и поселения.

 2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

 - несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

 - поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

- 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;

- 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;

- 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.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

- органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случае, предусмотренном частью 3.1 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ, проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

5. Органы государственной власти, физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке.

**9. Название главы 2 части Ш изложить в следующей редакции:**

«Градостроительные регламенты применительно к каждой территориальной зоне».

**10. Подпункт 3 пункта 4 статьи 38 главы 2 части Ш Правил изложить в следующей редакции:**

3) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Жилое строение или жилой дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, указанные в [таблице А](#Par5). Расстояния от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть от:

жилого строения (или дома) - 3 м;

постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;

других построек - 1 м;

стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;

кустарника - 1 м.

Расстояние между жилым строением (или домом), хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

от жилого строения или жилого дома до душа, бани (сауны), уборной - 8;

от колодца до уборной и компостного устройства - 8.

Указанные расстояния должны соблюдаться между постройками, расположенными на смежных участках.

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению или жилому дому расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:

дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м);

дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее 3 м, от постройки для скота и птицы не менее 4 м).

Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к дому и хозяйственным постройкам.

Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного участка не нормируются.

Противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами, расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее указанных в таблице А.

Таблица А

Минимальные противопожарные расстояния

между крайними жилыми строениями (или домами)

и группами жилых строений (или домов) на участках

┌───────┬───────────────────────────────────┬─────────────────────────────┐

│ │ Материал несущих и ограждающих │ Расстояния, м │

│ │ конструкций строения ├─────────┬─────────┬─────────┤

│ │ │ А │ Б │ В │

├───────┼───────────────────────────────────┼─────────┼─────────┼─────────┤

│ А │Камень, бетон, железобетон и другие│ 6 │ 8 │ 10 │

│ │негорючие материалы │ │ │ │

├───────┼───────────────────────────────────┼─────────┼─────────┼─────────┤

│ Б │То же, с деревянными перекрытиями и│ 8 │ 10 │ 12 │

│ │покрытиями, защищенными негорючими │ │ │ │

│ │и трудногорючими материалами │ │ │ │

├───────┼───────────────────────────────────┼─────────┼─────────┼─────────┤

│ В │Древесина, каркасные ограждающие │ 10 │ 12 │ 15 │

│ │конструкции из негорючих, │ │ │ │

│ │трудногорючих и горючих материалов │ │ │ │

└───────┴───────────────────────────────────┴─────────┴─────────┴─────────┘

Допускается группировать и блокировать жилые строения или жилые дома на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке.

При этом противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами в каждой группе не нормируются, а минимальные расстояния между крайними жилыми строениями или жилыми домами групп принимаются по [таблице А](#Par5).

**11. Пункт 3 статьи 40 главы 2 части Ш Правил изложить в следующей редакции:**

3) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений принимать в соответствии с подпунктом 3 пункта 4 статьи 38 главы 2 части Ш Правил.

**12. Первый абзац статьи 56 главы 3 части III Правил изложить в следующей редакции:**

«Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации».