

Комсомольская сельская Дума
Котельничского района
Кировской области
второго созыва

Регистрационный № заявления 4300/151/12- 4420
Дата регистрации 31 ОКТ 2012 20 г.
Подпись _____
Г.А. Марьина Ф.И.О. должностного лица

РЕШЕНИЕ

11.10.2012г.

№ 246

п. Комсомольский

**О внесении изменений в Правила
землепользования и застройки Комсомольского
сельского поселения Котельничского
района Кировской области, утвержденных решением
Комсомольской сельской Думы от 26.05.2010г. №105**

В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в соответствии со статьей 32 Градостроительного Кодекса и Устава Комсомольского сельского поселения Комсомольская сельская Дума РЕШИЛА:

На основании протокола и итогового документа публичных слушаний внести в Правила землепользования и застройки Комсомольского сельского поселения, утвержденные решением Комсомольской сельской Думы от 26.05.2010г. №105 следующие изменения:

I. - часть 17- изложить в следующей редакции: Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом

- часть 18 - изложить в следующей редакции: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

- часть 34- изложить в следующей редакции: Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

- часть 37- изложить в следующей редакции: строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

Дополнить: технический регламент - документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или межправительственным соглашением, заключенным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям или к связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

Часть 1 статьи 5 дополнить:

"Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Перечень земельных участков, действие градостроительного регламента на которые не распространяется, и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

Часть 4 статьи 5 дополнить:

- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых."

Часть 9 статьи 5 изложить в следующей редакции: «Изменение видов разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости физическими и юридическими лицами»:

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 обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности, а так же соблюдения технических регламентов, градостроительных норм и правил, региональных нормативов градостроительного проектирования.

Случаи изменения видов разрешенного использования:

- 1) При изменении вида разрешенного использования земельных участков на другой вид разрешенного использования без осуществления строительства правообладатель земельного участка направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства в ФГБУ "Федеральная кадастровая палата" по Кировской области и Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области с приложением документа, подтверждающего соответствие градостроительному

регламенту, установленному Правилами землепользования и застройки. Справка о соответствии градостроительному регламенту, установленному Правилами землепользования и застройки, выдается администрацией сельского поселения.

2) При изменении вида разрешенного использования земельных участков на другой вид разрешенного использования с осуществлением строительства, но не требующим выдачи разрешения на строительство, при изменении вида разрешенного использования объектов капитального строительства для целей преобразования (перепрофилирования) такого объекта с проведением работ, для которых не требуется получения разрешения на строительство (в т.ч. капитальный ремонт и текущий ремонт), при изменении вида разрешенного использования объектов капитального строительства для целей перепрофилирования такого объекта без проведения каких-либо строительных работ правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства в орган администрации района, уполномоченный в области градостроительства. К уведомлению прикладывается градостроительный план земельного участка, а так же заключение проектной организации, являющейся членом соответствующей саморегулируемой организации, осуществляющей подготовку проектной документации:

а) о возможности преобразования (перепрофилирования) объекта капитального строительства с проведением работ, не требующих получения разрешения на строительство (если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные градостроительным регламентом).

Заключение должно содержать вывод о необходимости подготовки разделов проектной документации в случае, если перепрофилирование (преобразование) объекта осуществляется с проведением капитального ремонта.

б) о возможности преобразования (перепрофилирования) объекта капитального строительства без проведения каких-либо строительных работ.

Заключение проектной организации готовится по результатам обследования технического состояния строительных конструкций объекта капитального строительства.

К уведомлению так же прикладываются разделы проектной документации, в случае если в заключении проектной организации был сделан вывод о необходимости подготовки проектной документации проведения капитального ремонта объекта капитального строительства.

Орган администрации района, уполномоченный в области градостроительства, в течении 10 дней с даты поступления документов представляет заключение о возможности реализации намерений заявителя, или невозможности реализации намерений заявителя в случае, если изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства повлечет нарушения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности, технических регламентов, градостроительных, санитарных норм и правил.

При наличии возможности реализации намерений заявителя орган администрации района, уполномоченный в области градостроительства, уведомляет в установленном порядке Управление имуществом и земельными ресурсами администрации района о предстоящем изменении вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства с приложением копии заключения.

3) При изменении вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид разрешенного использования, когда требуется получение разрешения на строительство, правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства получает такое разрешение в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса в органе администрации района, уполномоченном в области

градостроительства, в соответствии с проектной документацией, подготовленной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Орган администрации района, уполномоченный в области градостроительства, в пятидневный срок с даты выдачи разрешения на строительство, уведомляет в установленном порядке Управление имуществом и земельными ресурсами администрации района о предстоящем изменении вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4) В случае, если правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного использования на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренный в составе градостроительного регламента, установленного в Правилах землепользования и застройки, изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется путем проведения процедуры публичных слушаний в соответствии со ст. 7,10 Правил землепользования и застройки сельского поселения.

Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий.

Если условия договора бессрочного постоянного пользования, договора аренды земельного участка предусматривают необходимость получения согласия собственника на изменение вида разрешенного использования земельного участка, в составе материалов должно содержаться письменное согласие собственника на изменение вида разрешенного использования земельного участка.

Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования применяются в соответствии с федеральными законами.";

Часть 3 статьи 7 дополнить словами: В заявлении и прилагаемых к заявлению материалах рекомендуется предоставлять обоснование целесообразности намерений заявителя и обоснование, что при выполнении определенных условий не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне:

- информация о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) - обоснование того, что реализация предложений не окажет негативного воздействия на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы;

- схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых строений, описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей, мощность объекта, вместимость, количество работающих, грузооборот и т.д.);

объекты, например котельные, трансформаторные подстанции, мосты, поездепо и т.д.), объектов дошкольного, начального общего и среднего образования, объектов здравоохранения, иных объектов, размещение которых необходимо для решения вопросов регионального значения или местного значения, а так же для строительства объектов по заявлениям государственных и муниципальных учреждений; а так же в случае отсутствия карт градостроительного зонирования территорий.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

- 1) выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта (в соответствии со ст. 31 Земельного кодекса Российской Федерации);
- 2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;
- 3) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства (в соответствии с правилами, установленными статьей 32 Земельного кодекса Российской Федерации).

Часть 8 (в отдельных поселениях часть 7) **статьи 20** читать в следующей редакции: Если строительные изменения объекта капитального строительства и (или) его части не затрагивают конструктивные и другие характеристики его надежности и безопасности и не превышают предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, установленных градостроительным регламентом, администрация Комсомольского сельского поселения или орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности Котельничского муниципального района (в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности), предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований на основании заключения проектной организации, являющейся членом саморегулируемой организации, осуществляющей подготовку проектной документации по результатам обследования технического состояния строительных конструкций объекта капитального строительства.

Часть 2 статьи 21 исключить.

Пункт 1 части 1 статьи 24 читать в следующей редакции:

1) необходимость учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, Кировской области, местных нормативных правовых актах. Приведением текста и карт Правил в соответствие с правовыми актами является изменение текста Правил и (или) карт Правил, вызванное принятием нормативных правовых актов (сторонние обязательные предписания), которые по отношению к Правилам имеют большую юридическую силу.

К сторонним обязательным предписаниям относятся:

- 1) Нормативные правовые акты Российской Федерации, принятые после вступления в силу Правил,
- 2) Нормативные правовые акты Кировской области, принятые после вступления в силу Правил,
- 3) Решения судов (в том числе и арбитражных), вступившие в законную силу и содержащие решения, касающиеся содержания и применения Правил,

- сведения о планируемых объемах ресурсов- водоснабжение, энергообеспечение, и другая информация об объекте и объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта, документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме (технические условия, предоставленные организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей).

Заявление должно содержать обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

Часть 3 статьи 8 дополнить:

-обоснование предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у Заявителя обратиться с заявлением- обоснование наличия одной или нескольких позиций: 1) размеры земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, 2) конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки, 3) инженерно-геологические или иные характеристики земельного участка неблагоприятны для застройки;

-эскизный проект строительства, реконструкции объекта, который предполагается осуществить в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

- расчеты и обоснование того, что постройка, выполненная на основании разрешенных отклонений, не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений, но при благоприятных условиях строительства;

Заявление должно содержать обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Часть 4 статьи 10: абзац «Оповещение о предстоящих публичных слушаниях дается в форме»: пункт 3) читать « сообщений правообладателям земельных участков, объектов капитального строительства и помещений, указанным в пункте 7 статьи 7 настоящих Правил.

Часть 5 статьи 10 абзац 3 дополнить: « По проектам межевания, которые готовятся в виде самостоятельных документов, публичные слушания не проводятся».

Часть 8 (в отдельных поселениях часть 7) **статьи 17** дополнить: «Особенности предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта»:

Органом местного самоуправления может быть принято решение о предоставлении земельного участка по процедуре предварительного согласования размещения объектов социального, коммунально- бытового назначения (не линейные

4) Местные нормативные правовые акты, принятые после вступления в силу Правил. Одновременно с внесением в текстовую часть Правил изменений, вносятся изменения в «Приложения» - алгоритмы-схемы организационно-правовых порядков градостроительной подготовки земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства (часть 4 Правил), а так же карты Правил.

При приведении текста и карт Правил в соответствие с правовыми актами проведение публичных слушаний по внесению изменений в Правила не требуется и осуществляется органами местного самоуправления Комсомольского сельского поселения самостоятельно, путем принятия соответствующего решения.

Пункт 5 части 2 статьи 24 «Внесение изменений в Правила» дополнить: правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают Комиссия по землепользованию и застройке и орган администрации района, уполномоченный в области градостроительства.

Часть 12 статьи 24 дополнить: В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц».

В тексте Правил слова « заключение о результатах публичных слушаний» заменить : «итоговый документ публичных слушаний».

В раздел 3 «Градостроительные регламенты» территориальной зоны ОД-1 «общественная зона объектов социального назначения» и ОД-2 «зона объектов общественно- делового назначения» условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства дополнить абзацем «нежилые здания».

II. Внести изменения в Правила землепользования и застройки Комсомольского сельского поселения:

1. Часть 3 «Градостроительные регламенты» установленные к территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования дополнить территориальной зоной «ИТИ-2 - зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта» с установленными видами разрешенного использования:

«ИТИ-2 - зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта»

Зона предназначена для размещения и функционирования объектов, предназначенных для размещения объектов железнодорожного транспорта, обслуживающих железнодорожные перевозки, сооружений и коммуникаций.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

здания, строения, сооружения, устройства и оборудование, предназначенные для обеспечения пассажирских и грузовых перевозок, функционирования железнодорожного транспорта.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

здания гаражей, овощных кладовок, иных сооружений по согласованию с предприятием железнодорожных путей сообщения.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

здания и сооружения, предназначенные для обслуживания и ремонта железнодорожного транспорта, путей железных дорог, объектов железнодорожного сервиса, переходов.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Для зоны ИТИ-2:

Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции определяются в зависимости от специфики назначения объекта в соответствии с действующими нормами и правилами.

Использование полосы отвода железной дороги следует принимать согласно приказу МПС РФ от 15.05.1999 N 26Ц "Об утверждении положения о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог".

2. Часть 3 «Градостроительные регламенты» установленные к территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования дополнить территориальной зоной **Р-2 «зона городских парков»** с установленными видами разрешенного использования:

Зона предназначена для озеленения населенного пункта, использования для отдыха населения, для кратковременного занятия физической культурой и спортом

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

скверы;

парки;

бульвары.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

объекты розничной торговли и обслуживания:

временные постройки, киоски, лотошная торговля;

предприятия общественного питания быстрого приготовления пищи;

места для парковки машин.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

пункты первой медицинской помощи;

пункты милиции;

общественные туалеты;

спортплощадки;

спортивные дорожки;

элементы дизайна;

скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства;

фонтаны;

малые архитектурные формы;

беседки;

детские развлекательные и игровые площадки и аттракционы;

открытые концертные площадки;

скамьи для отдыха.

Параметры использования территории:

- зеленые насаждения, открытые луговые пространства, водоемы - 90%;

- дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые сооружения - 8%;

- обслуживающие сооружения, хозяйственные постройки - 2%.

3. В основные виды разрешенного использования земельных участков территориальной зоны «Ж-1- зоны индивидуальной жилой застройки и блокированной жилой застройки усадебного типа» включить вид разрешенного использования земельного участка - личное подсобное хозяйство .

4. Внести изменения в текстовую часть карты градостроительного зонирования пос. Комсомольский:

Включить в условные обозначения карты градостроительного зонирования п. Комсомольский в раздел Производственные зоны обозначение зоны «П-2 зона предприятий IV класса вредности» как ошибочно незанесенную.

1. Утвердить изменения в Правила землепользования и застройки Комсомольского сельского поселения Котельничского муниципального района Кировской области..
Прилагается.
2. Опубликовать настоящее Решение в информационном бюллетене сельского поселения

**Глава Комсомольского
сельского поселения**



В.Г. Наймушина