



СЕЛЬСКАЯ ДУМА
муниципального образования
сельское поселение село Троицкое
Калужской области
РЕШЕНИЕ
с. Троицкое

от «20» декабря 2012г.

№47

О принятии изменений и дополнений
в Правила землепользования и застройки
МО СП село Троицкое

В соответствии со ст.31 ч.ч. 11-14, ст.28 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования сельское поселение село Троицкое, протоколом Публичных слушаний Сельская Дума **РЕШИЛА:**

1. Принять изменения и дополнения в Правила землепользования и застройки МО сельское поселение село Троицкое (прилагаются).
2. Настоящее решение вступает в силу со дня опубликования в газете «Жуковский вестник»

Глава МО сельское поселение
село Троицкое

Сварковских З.Г.

Приложение к решению
Сельской Думы
МО СП село Троицкое
№47 от 20.12.2012г.

**Изменения и дополнения
в Правила землепользования и застройки
МО СП село Троицкое**

Внести в Правила землепользования и застройки МО СП село Троицкое, принятые Решение Сельской Думы МО СП село Троицкое №45 от 05 октября 2007 года (в редакции Решения Сельской Думы №41 от 17.12.2009 г., №20 от 20.07.2010г., №24 от 15.08.2011г., №4 от 15.02.2012г.), следующие изменения и дополнения:

1. Дополнить ст. 3 пунктом 4 следующего содержания:

«4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов. В соответствии со ст. 22 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" в целях осуществления государственного кадастрового учета изменений земельного участка в орган кадастрового учета заинтересованное лицо представляет соответствующее заявление и копию документа, подтверждающего такое изменение сведений о земельном участке. Для изменения вида разрешенного использования земельного участка, выбранного в соответствии с градостроительным регламентом, вместе с заявлением о кадастровом учете изменений объекта недвижимости представляются декларация заинтересованного лица о выбранном виде разрешенного использования земельного участка (п. 58 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 N 412) и копия фрагмента правил землепользования и застройки (если соответствующие сведения не были представлены в орган кадастрового учета при информационном взаимодействии в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.08.2008 N 618). В случае если испрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка не

соответствует утвержденным правилам землепользования и застройки, то необходимо осуществить внесение изменений в правила землепользования и застройки, которое осуществляется в порядке, предусмотренном ст. ст. 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации. При этом внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется путем уточнения содержания градостроительного регламента».

2. Статья 9:

Пункт 1 и 2 издать в новой редакции:

«1. Комиссия по землепользованию и застройке создается при администрации МР «Жуковский район» для решения следующих задач:

- рассмотрение предложений по проекту правил землепользования и застройки и проекту изменений в Правила;
- рассмотрение заявлений юридических и физических лиц о предварительном согласовании и предоставлении земельных участков для строительства и размещения различных объектов, зданий, сооружений на территории муниципального образования;
- определение правового статуса земельного участка в соответствии с законодательством;
- рассмотрение и подписание актов выбора земельных участков;
- рассмотрение предложений о назначении сервитутов и обременений на конкретные земельные участки в соответствии с законодательством;
- установление границ землепользований;
- определение способа информирования граждан о предварительном согласовании земельного участка, о необходимости проведения работы по выявлению учета мнения граждан, определение территории, на которой должно быть проведено согласование или изучение учета общественного мнения населения;
- рассмотрение и утверждение результатов инвентаризации земель;
- рассмотрение проектов застройки кварталов, улиц и объектов на территории муниципального образования;
- установление требований возмещения убытков и иных затрат на снос объектов недвижимости, переселения жителей, переноса сооружений и инженерных коммуникаций, строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, соблюдения сроков строительства, благоустройства территорий;
- рассмотрение спорных вопросов между пользователями земельными участками в соответствии с законодательством.

2. Председатель, секретарь, персональный и количественный состав комиссии утверждается постановлением администрации МР «Жуковский район».

В пункте 12 вместо слов «включается» читать «могут быть включены».

3. Статью 10 считать утратившей силу.

4. В пункте 6 ст. 11 исключить слово «города».

5. В статье 12 пункты 3,5 и 6 считать утратившими силу.

6. Добавить ст. 16.1. следующего содержания:

«Статья 16.1. Условия хозяйственной деятельности на территориях, находящихся в зоне периодического затопления и подтопления паводками.

В целях обеспечения защиты населения и хозяйственных объектов от процессов, возникающих в результате периодических затоплений и подтоплений территорий, последние подлежат зонированию.

Зоны периодического затопления и подтопления паводками на территории сельского поселения село Троицкое с устанавливаемым на них особым режимом хозяйственной деятельности выделяются в пределах речных долин, прибрежных зон прудов и озер, расположенных в зонах распространения наводнений и паводков.

Выделяются следующие зоны:

- **зона О** - "абсолютного" риска, собственно русло и пояс постоянно текущих изменений берега;

- **зона А** - "высокого" риска, которая характеризуется совокупностью факторов на затапливаемой территории, формирующих следующие условия:

- уровень затапливания выше 1 м;
- скорости течения на затапливаемом участке более 0,7 м/с;
- длительность стояния воды более 3 суток

- **зона Б** - "среднего" риска, которая характеризуется совокупностью факторов на затапливаемых территориях, формирующих следующие условия:

- уровень затапливания выше 0,3 - 0,9 м;
- скорости течения на затапливаемом участке в диапазоне 0,4 - 0,7 м/с;
- длительность стояния воды до 2 суток (к зоне Б дополнительно относятся районы с незначительной опасностью возникновения эрозий, связанной с наводнением и паводками);

- **зона В** - "низкого" риска, которая характеризуется совокупностью факторов на затапливаемой территории, формирующих следующие условия:

- уровень затапливания до 0,3;
- скорости течения на затапливаемом участке в диапазоне 0,1 - 0,4
- длительность стояния воды не более 12 суток.

2. Основные требования к ограничению хозяйственной деятельности на территориях, находящихся в зоне периодического затопления и подтопления паводками:

Зона О:

- в этой зоне возможно возведение гидротехнических сооружений, рассчитанных на постоянное воздействие водного потока и транспорта твердых наносов.

Зона А:

- не допускается размещение новых населенных пунктов, объектов, имеющих важное народно-хозяйственное и оборонное значение;

- при развитии существующих населенных пунктов запрещается размещать в пределах зоны больницы, дома престарелых, детские оздоровительные учреждения, животноводческие комплексы и крупные фермы, базы и склады материально-технических ресурсов областного и местного значения, министерств и ведомств, в том числе и резервных, предназначенных для ликвидации чрезвычайных ситуаций, склады продовольственных и непродовольственных товаров первой необходимости новые электрические системы, тепловые электростанции, трассы магистральных кабельных линий связи;

- запрещается проведение работ, способствующих увеличению стока при наводнениях, влияющих на состояние водных и земельных ресурсов (строительных, дноуглубительных и взрывных работ, добычу полезных ископаемых и водных растений, прокладку кабелей, трубопроводов и др. коммуникаций, буровых и др. работ) без разрешения, выдаваемого в установленном порядке;

- на территориях, прилегающих к акватории водных объектов, устанавливается специальный режим для предотвращения загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с установленными нормативами, рекомендациями по установлению водоохранных зон малых рек согласно действующим нормативным документам в РФ.

- на участки, затапливаемые при прохождении паводков на глубины более 0,3 м, не используемые в хозяйственной деятельности, распространяется действие регламента водоохранных зон малых рек;

- допускается с соблюдением установленных природоохранных требований регулируемая рекреационная деятельность, регламентированные охота и рыболовство (кроме особо охраняемых территорий), прокладка различного вида коммуникаций, совмещенных с сооружениями инженерной защиты;

- предусматриваются такие виды работ и проектов, как создание защитных гидротехнических сооружений при соответствующем технико-экономическом обосновании (противопаводковых водохранилищ, дамб обвалования, русловыправительные и планировочные работы, берегоукрепления и пр.), проведение агротехнических и лесомелиоративных мероприятий, создание защитных лесных полос, занесение и закустаривание

эрозионно-опасных склонов, применение специальных противоэрозионных приемов обработки сельскохозяйственных земель;

- строительство новых, расширение и реконструкция существующих зданий и сооружений производственного и непромышленного назначения возможно только после создания систем инженерной защиты территории;

- внедрение эффективных систем очистки и утилизации отходов при эксплуатации действующих промышленных, сельскохозяйственных и коммунальных объектов.

Зона Б:

все мероприятия по зоне А, кроме регламентирования следующих видов деятельности:

- строительство небольших предприятий и офисов, эксплуатируемых неполный рабочий день, инженерная защита которых экономически нецелесообразна;

- регулируемую сельскохозяйственную деятельность, адаптированную к периодическому затоплению и подтоплению сельхозугодий.

Зона В:

все мероприятия по зоне Б, кроме регламентирования следующих видов деятельности:

- ограничительное строительство объектов повышенной уязвимости при осуществлении необходимых технических мероприятий по защите от наводнений (строительство больниц, детских оздоровительных учреждений, домов престарелых и пр.);

- с соблюдением установленных природоохранных требований строительство временных объектов и сооружений производственного и непромышленного назначения, инженерная защита которых экономически нецелесообразна.

3. На землях, затапливаемых наводнениями реже 1 раза в 100 лет, строительство и эксплуатация хозяйственных объектов в преобладающем большинстве случаев может осуществляться без всяких ограничений в соответствии с технико-экономическим обоснованием».

7. Статью 17 издать в новой редакции:

«1. Публичный сервитут устанавливается нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

2. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на планах земельных участков (на чертежах границ земельных участков), которые являются неотъемлемым приложением к документам, удостоверяющим права физических и юридических лиц на земельные участки. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального района, детализирующими нормы законодательства и настоящих Правил».

8. В пункте 13 статьи 22 внести изменения:

Словосочетание «может быть отказано» заменить на словосочетание «должно быть отказано».

9. Пункты 2 и 3 статьи 32 издать в новой редакции:

«п. 2. Факт самовольного строительства объекта капитального строительства или установки временного строения или сооружения устанавливается протоколом по самовольному захвату земельного участка или о самовольном строительстве объекта, размещении (установке) временного строения или сооружения, который оформляет администрация поселения по результатам работы комиссии на месте нарушения.

п. 3. В состав комиссии могут включаться представители отдела по земельным вопросам, отдела архитектуры, *отдела внутренних дел (участковый инспектор)*, землепользователя земельного участка, на котором находится объект.

Возглавляет и организует работу комиссии Глава администрации поселения. В работе комиссии так же могут принимать участие депутаты, граждане и другие заинтересованные лица. О времени обследования объекта, составления акта комиссии сообщается лицу, самовольно начавшему строительство объекта капитального строительства или установку временного строения или сооружения, письменно под расписку или с заказным письмом с уведомлением о получении».

10. Статью 35 издать в новой редакции:

«1. Решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки принимается главой местной администрации с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всем территориям поселения, городского округа или межселенной территории либо к различным частям территорий поселения или городского округа (в случае подготовки проекта правил землепользования и застройки применительно к частям территорий поселения или городского округа), порядка и сроков проведения работ по подготовке правил землепользования и застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ.

2. Глава местной администрации не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

3. Предложения о необходимости внесения изменений в правила землепользования и застройки рассматриваются комиссией по землепользованию и застройке.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения 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 местной администрации.

5. Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации.

6. Глава муниципального образования при получении от органа местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

7. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, в соответствии со статьей 28 Градостроительного Кодекса. Продолжительность публичных

слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

8. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Глава местной администрации в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

10. Представительный орган местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил землепользования и застройки главе местной администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

11. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения),

12. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

13. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки».

- 11. В пункте 5 статьи 38 «Жилые зоны: Ж-1»** после слов «Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства» дополнить словами:
- «- для индивидуального жилищного строительства
 - для личного подсобного хозяйства
 - благоустройство».

12. Статья 39:

Пункт 1.1.1. изложить в новой редакции:

«Минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства - 400 кв.м.;

При проведении государственного кадастрового учета земельных участков, предоставленных до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, уточненная при межевании площадь таких земельных участков не может превышать указанную в правоустанавливающем документе площадь более чем на следующие минимальные размеры:

- в сельских поселениях - 0,04 га».

Пункт 1.1.1' изложить в новой редакции:

«Дом должен включать как минимум следующий состав помещений: жилая (ые) комната (ы), кухня (кухня-ниша) или кухня-столовая, ванная комната или душевая, уборная, кладовая или встроенные шкафы; при отсутствии централизованного теплоснабжения - помещение для теплового агрегата.

В доме должно быть предусмотрено отопление, вентиляция, водоснабжение, канализация, электроснабжение и радиовещание.

Площади помещений дома определяются с учетом расстановки необходимого набора мебели и оборудования и должны быть не менее: общей жилой комнаты - 12 м², спальни - 8 м²; кухни (кухни-ниши)- 6 м²; площадь кухни-столовой должна быть равна или превышать площадь кухни (кухни-ниши).

Ширина помещений должна быть не менее: кухни и кухонной зоны в кухне-столовой - 1,7м, передней - 1,4 м, внутриквартирных коридоров - 0,85 м, ванной - 1,5 м, уборной - 0,8м. Глубина уборной должна быть не менее 1, 2 м при открывании двери наружу и не менее 1,5 м при открывании двери внутрь.

Высота (от пола до потолка) жилых комнат и кухни или кухни-столовой должна быть не менее 2,7 м. Высоту жилых комнат, кухни и других помещений, расположенных в мансарде, и при необходимости в других случаях, определяемых застройщиком, допускается принимать не менее 2,3 м. В коридорах и при устройстве антресолей высота помещений может приниматься не менее 2,1 м».

Дополнить пункт 2 следующего содержания:

«п. 2. Планировка, застройка и реконструкция территорий населенных пунктов в пределах их границ, а также резервных территорий, находящихся

за пределами границ населенных пунктов, выполняется в соответствии с региональными нормативами «Градостроительство. Планировка и застройка населенных пунктов Калужской области», утвержденными постановлением Правительства Калужской области от 07.08.2009 № 318».