**Проект внесения изменений в текстовую часть**

**Правил землепользования и застройки Ретинского сельского поселения Покровского района Орловской области,** **утвержденных решением Ретинского сельского Совета народных депутатов  
№22/1-СС от 30 декабря 2013 года.**

Проект внесения изменений в статьи 2 и 3 главы 1 части I, главы 4 и 8 части I, в статьи 6, 7, 9–11, 7–24 главы 2 части II

в целях приведения в соответствие с требованиями федерального законодательства

## 2016

**Проект внесения изменений в текстовую часть**

**Правил землепользования и застройки Ретинского сельского поселения**

Основанием для разработки является:

Приказ № 01-18/18 от 5 августа 2016 года Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области;

При разработке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Ретинского сельского поселения использовались Правила землепользования и застройки Ретинского сельского поселения, утвержденные решением Ретинского сельского Совета народных депутатов № 22/1-СС от 30 декабря 2013 года.

Основная цель разработки изменения документации: приведение   
в соответствие с требованиями федерального законодательства.

**Проект внесения изменений предполагает:**

**I. Внести в часть I следующие изменения:**

1. **наименование изложить в следующей редакции:**

«Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки. Порядок внесении изменений в правила землепользования и застройки»;

1. **в главе 1:**

а) наименование статьи 2 изложить в следующей редакции:

«Статья 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления»;

б) абзац 1 пункта 3 статьи 2 изложить в следующей «Настоящие Правила регламентируют деятельность органов местного самоуправления по:»;

в) наименование статьи 3 изложить в следующей редакции:

«Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение. Изменение видов разрешенного использования земельных участков   
и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами»;

1. **наименование главы 4 изложить в следующей редакции:**

«Глава 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления»;

1. **наименование главы 8 изложить в следующей редакции:**

«Глава 8. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки»;

**II. Внести в часть II следующие изменения:**

1. **в главе 2:**

а) наименование изложить в следующей редакции:

«Глава 2. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных (минимальных и (или) максимальных) параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам»;

б) статью 6 изложить в следующей редакции:

«Статья 6. Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, находящихся в собственности области или муниципальной собственности, либо из земель, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно на территории Орловской области, в соответствии с законом Орловской области от 10.11.2015 года № 1872-ОЗ «Об отдельных правоотношениях, связанных с предоставлением в собственность гражданам земельных участков на территории Орловской области»:

1) для индивидуального жилищного строительства:

а) максимальная - 0,25 гектара;

б) минимальная - 0,05 гектара;

2) для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства:

а) максимальная - 0,25 гектара;

б) минимальная - 0,01 гектара.

2. Для всех прочих случаев и видов разрешенного использования земельных участков, кроме перечисленных в пункте 1 настоящей статьи, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь не ограничиваются.»;

в) наименование статьи 7 изложить в следующей редакции:

«Статья 7. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений»;

г) подпункт «а» пункта 4 статьи 7 изложить в следующей редакции:

«а) минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений с окнами от границы земельного участка устанавливаются 3 м;»;

д) пункты 6–9 статьи 7 изложить в следующей редакции:

«6. При строительстве в существующей застройке минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границы земельного участка, совпадающей с красной линией, обозначающей границу территорий общего пользования, допускается уменьшать с учетом сложившейся застройки при условии согласования с органами местного самоуправления.

7. Допускается застройка смежных земельных участков без отступа зданий от боковых границ участков, так что здания на соседних участках примыкают друг к другу через глухие брандмауэры, по взаимному согласию собственников участков при соблюдении требований санитарных и противопожарных норм.

8. Требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков не распространяются на ограждения земельных участков.

9. Для всех прочих случаев, не перечисленных в предыдущих пунктах настоящей статьи, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не ограничиваются.»;

е) статью 8 изложить в следующей редакции:

«Статья 8. Архитектурные решения объектов капитального строительства

Архитектурные решения объектов капитального строительства, которые могут включать в себя требования к цветовому решению внешнего облика объекта капитального строительства, к строительным материалам, определяющим внешний облик объекта капитального строительства, требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, влияющим на его внешний облик и (или) на композицию и силуэт застройки исторического поселения согласовываются с уполномоченными в сфере архитектуры и градостроительства органами местного самоуправления или органами исполнительной государственной власти специальной компетенции Орловской области.»;

ж) в наименовании статьи 9 слово «максимальное» заменить словами «Предельное (максимальное)»;

и) пункт 2 статьи 9 изложить в следующей редакции:

«2. Предельное (максимальное) количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, определяется согласно градостроительному регламенту соответствующей территориальной зоны.»;

к) в наименовании статьи 10 слово «максимальная» заменить словами «Предельная(максимальная)»;

л) пункт 2 статьи 10 изложить в следующей редакции:

«2. Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, определяется согласно градостроительному регламенту соответствующей территориальной зоны.»;

м) пункт 3 статьи 10 исключить;

н) наименование статьи 11 изложить в следующей редакции:

«Статья 11. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка»;

п) пункт 3 статьи 11 изложить в следующей редакции:

«3. Для всех прочих видов разрешенного использования земельных участков, не указанных в пункте 2 настоящей статьи, максимальный процент застройки в границах земельного участка, соответствующий этим видам использования, не ограничивается.»;

1. **таблицы пунктов 2 статей 18, 19, 21, 23, 24 главы 3 дополнить строками следующего содержания «Условно разрешенные виды использования – отсутствуют»;**
2. **таблицы пунктов 2 статей 19, 23, 24 главы 3 дополнить строками следующего содержания «Вспомогательные виды разрешенного использования – отсутствуют»;**
3. **в пунктах 3 статей 17**–**24 главы 3:**

а) абзац 1 изложить в следующей редакции:

«Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:»;

б) подпункт 1 изложить в следующей редакции:

«1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь устанавливаются в соответствии со статьей 6 части II настоящих Правил;»;

в) подпункт 2 изложить в следующей редакции:

«2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются в соответствии со статьей 7 части II настоящих Правил;»;

г) подпункт 3 изложить в следующей редакции:

«3) архитектурные решения объектов капитального строительства согласовываются в соответствии со статьей 8 части II настоящих Правил;»;

д) подпункт 6 изложить в следующей редакции:

«6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливается в соответствии со статьей 11 части II настоящих Правил;»;

**5) в пункте 3 статьи 17 главы 3:**

а) подпункт 4 изложить в следующей редакции:

«4) предельное (максимальное) количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, в соответствии со статьей 9 части II настоящих Правил:

- для жилых домов (коды 10105, 20102) – 3 этажа;

- для блокированных жилых домов (код 20103) – 3 этажа;

Для всех прочих зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, и не указанных в настоящем подпункте, предельное (максимальное) количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не ограничивается.»;

б) подпункт 5 изложить в следующей редакции:

«5) предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, - 15 м для зданий, строений, сооружений нежилого назначения.

Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений жилого назначения, размещаемых на территории земельного участка, не ограничивается.»;

**6) в пункте 3 статьи 18 главы 3:**

а) подпункт 4 изложить в следующей редакции:

«4) предельное (максимальное) количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, в соответствии со статьей 9 части II настоящих Правил:

- для жилых домов – 3 этажа;

Для всех прочих зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, и не указанных в настоящем подпункте, предельное (максимальное) количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не ограничивается.»;

б) подпункт 5 изложить в следующей редакции:

«5) предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, - 15 м для зданий, строений, сооружений нежилого назначения.

Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений жилого назначения, размещаемых на территории земельного участка, не ограничивается.»;

**7) подпункты 4 пунктов 3 статей 19**–**24 главы 3 изложить в следующей редакции:**

«4) предельное (максимальное) количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не ограничиваются;»;

**8) подпункты 5 пунктов 3 статей 19-24 главы 3 изложить в следующей редакции:**

«5) предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не ограничиваются;».