

ООО «ГрадЗемПроект» т. (4822) 41-86-16

[www gradzem ru info@gradzem.ru](mailto:www%20gradzem%20ru%20info@gradzem.ru)  
Aдpec: 170002, г. Тверь. Спортивный пер., д.1а, стр. 2, оф 209  
ИНН 6950219850, КПП 695001001, 0ГРН 1186952008110

**Проект внесения изменений в**

**Правила землепользования и застройки Беляницкого сельского поселения Сонковского района Тверской области**

ТВЕРЬ

2018г.

**Содержание**

1. СОДЕРЖАНИЕ……….……………………………...……….…...………2
2. ВВЕДЕНИЕ…..……………………………………………...……………..3
3. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ……………………………..… …4

1. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ

ЗОНИРОВАНИЕ…………………………………………..……..….…….8

1. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ…………………………………………………….……..10
2. ПРИЛОЖЕНИЯ………………………………………….…….…… ……15

**Введение**

Проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Беляницкого сельского поселения Сонковского района Тверской области ( далее – Проект), выполнен ООО «ГрадЗемПроект» в 2018 году.

Основанием для внесения изменений являются следующие документы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2014 г. №190-ФЗ.
2. Постановление администрации Беляницкого сельского поселения Сонковского района Тверской области «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Беляницкого сельского поселения Сонковского района Тверской области».

**Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Беляницкого сельского поселения Сонковского района Тверской области (далее – Правила) осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31-33 Градостроительного Кодекса РФ.
2. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации (главой поселения) вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

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

1.1) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в Правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

3) 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;

4) 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;

5) 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.

1. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в комиссию направляются:
2. федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
3. органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
4. органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
5. органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;
6. 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.
7. 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 (главе поселения).
8. Глава местной администрации (глава поселения) с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.
9. В соответствии с решением (постановлением) главы поселения проводятся публичные слушания по вопросу внесения изменений в Правила.

Организация и проведение публичных слушаний осуществляются с учетом положений, предусмотренных статьей 28 и частями 13-15 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N190-ФЗ.

В случае подготовки изменений в настоящие Правила применительно к части территории поселения публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения.

В случае подготовки изменений в настоящие Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент.

Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения в сети "Интернет" (при его наличии).

1. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект главе администрации (главе поселения) Беляницкого сельского поселения Сонковского района Тверской области. Глава администрации (глава поселения) принимает решение о направлении проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта и о направлении его на доработку.
2. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

**Внесение изменений в градостроительное зонирование**

Предложения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки в части видов и границ территориальных зон, подготовлены в составе графических материалов.

Основная цель Проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Беляницкого сельского поселения Сонковского района Тверской области заключается в корректировке ранее выполненной, утвержденной в установленном порядке градостроительной документации, обусловленной необходимостью упорядочения планировочной организации земельных участков.

В соответствии с п.1, п.4 ст. 31 Градостроительного Кодекса РФ Проектом предусмотрена разработка карты градостроительного зонирования на часть территории Беляницкого сельского поселения Сонковского района Тверской области в районе д. Пригорки.

На схеме градостроительного зонирования предусмотрены следующие изменения:

1. Разработка карты градостроительного зонирования в районе д.Пригорки, предусматривающую определение земельных участков с кадастровыми номерами 69:30:0000019:167 и 69:30:0000019:168 в производственную зону - зону размещения производственных объектов I класса опасности (3ПЗ-4).
2. На карте градостроительного зонирования предусмотрено отображение ограничений использования указанной части территории и зон с особыми условиями использования территории (санитарно-защитная зона согласно Проекту расчетного размера санитарно-защитной зоны).

Указанные изменения в градостроительное зонирование Правил землепользования и застройки Беляницкого сельского поселения Сонковского района производятся в связи с поступлением предложений от заинтересованных лиц – собственников земельных участков в связи с приведением в соответствие градостроительных регламентов фактическому использованию земельных участков.

Изменения в градостроительном зонировании муниципального образования Беляницкое сельское поселение Сонковского района Тверской области отражены на фрагменте Схемы градостроительного зонирования (район населенного пункта д. Пригорки).

**Внесение изменений в градостроительные регламенты**

Проектом предусмотрено внесение изменений в ст. 84.3. «Производственные зоны».

Проектом предлагается добавление зоны размещения производственных объектов I класса опасности (3ПЗ-4).

В связи с изменениями ст. 38 Градостроительного Кодекса РФ (в редакции Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200754/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100053) от 03.07.2016 N 373-ФЗ) Проектом предусмотрено установление предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные [пунктами 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/312302f37ac9299771d2bf4f9b4bb797fb476948/#dst100609) - [4 части 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/312302f37ac9299771d2bf4f9b4bb797fb476948/#dst100611) ст.38 Градостроительного Кодекса РФ предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

«**3ПЗ-4 Зона размещения производственных объектов I класса опасности с размером санитарно-защитной зоны до 1000 м**

Зона 3ПЗ-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных предприятий I класса опасности. Зона выделена в связи с необходимостью размещения свиноводческих комплексов. В данной зоне возможно размещение иных предприятий, связанных с обслуживанием животноводческих комплексов, а также производственных предприятий с меньшим размером санитарно-защитной зоны. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон в пределах зоны 3ПЗ-4 устанавливаются Проектами санитарно-защитной зоны. Разработка Проектов санитарно-защитной зоны для объектов I - III класса опасности является обязательным (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов").  
 Виды разрешенного использования земельных участков для зоны 3ПЗ-4, а также предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства представлены в таблице:

**Виды разрешенного использования земельных участков для зоны 3ПЗ-4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Предельные размеры земельных участков | | Предельное количество этажей/ Предельная высота (эт./м) | | Максимальный процент застройки в зависимости от этажности (высота) объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границы земельного участка |
| Минимальная (кв.м) | Максимальная (кв.м) |
| ***Производственные зоны*** | | | | | | | |
| П-1 - Зона размещения производственных объектов с размером санитарно-защитной зоны до 1000 м, предназначенная для размещения производственных предприятий I класса опасности | | | | | | | |
| **Основные виды разрешенного использования зоны** | | | | | | | |
| Свиноводство (1.11) | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 3000 | 3000000 | 1/10 | 60 | | 3 |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15) | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 20000 | 100000 | 3/12 | 60 | | 3 |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18) | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | 3000 | 10000 | 1/10 | 60 | | 3 |
| Склады (6.9) | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 2500 | 10000 | -/60 | 60 | | 5 |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | | | | |
| Автомобильный транспорт (7.2) | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | Не подлежат установлению | | -/60 | | 70 | 3 |
| Деловое управление (4.1) | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 2000 | 30000 | 3/12 | | 60 | 3 |
| Магазины (4.4) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Не подлежат установлению | | 3/12 | | 50 | 3 |
| Трубопроводный транспорт (7.5) | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению | | -/60 | | 70 | 3 |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не подлежат установлению | | -/10 | | 75 для дорог и тротуаров | 3 |  |

**Приложения:**

1. Фрагмент схемы градостроительного зонирования Беляницкого сельского поселения Сонковского района Тверской области до внесения изменений (район населенного пункта д. Пригорки).
2. Фрагмент схемы градостроительного зонирования Беляницкого сельского поселения Сонковского района Тверской области после внесения изменений (район населенного пункта д. Пригорки).