



Российская Федерация
Белгородская область

**УПРАВЛЕНИЕ
ГОСУДАРСТВЕННОГО
СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

308000, г. Белгород,
Белгородский проспект 85-А
тел./факс 32-70-07,
E-mail: gosstroynadzor@belregion.ru
26.10.2016 г. № 05-768-16
на № 1107 от 10.10.2016 г.

**Начальнику управления
строительства, ЖКХ, транспорта,
связи, архитектуры и
градостроительства
администрации Вейделевского
района**

Т.В. Марчуку

Уважаемый Тарас Викторович!

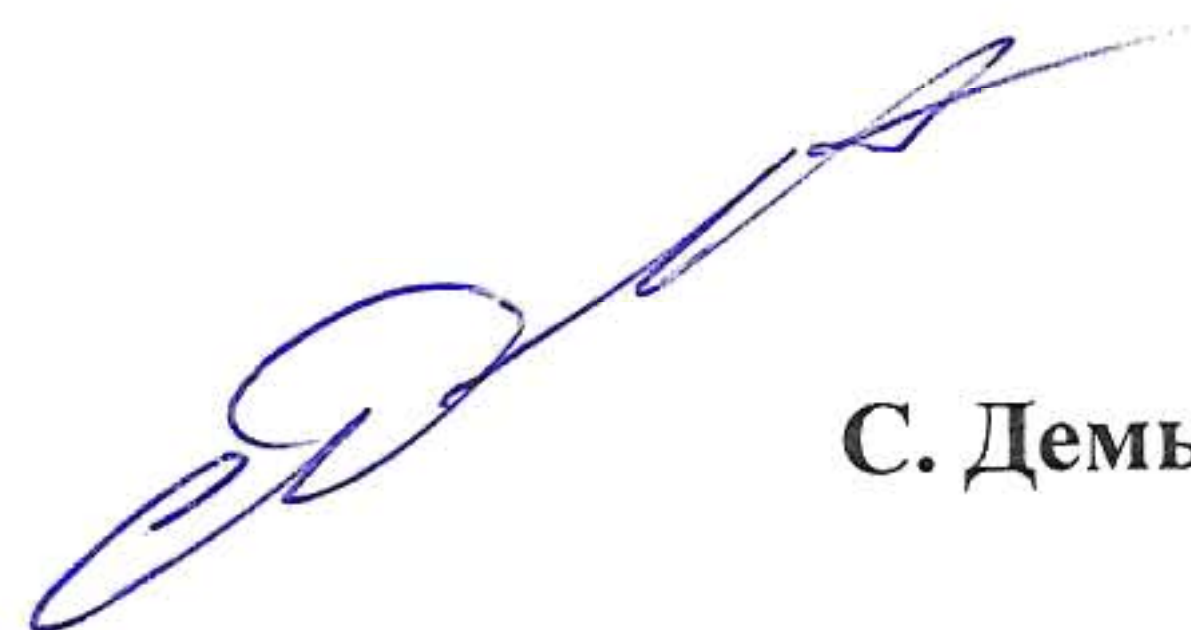
В ответ на Ваше письмо от 10.10.2016 г. №1107 по вопросу оказания содействия в части предварительной проверки проектов правил землепользования и застройки поселений Вейделевского района сообщаем следующее.

Отделом контроля за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности проведен анализ представленной документации на примере городского поселения «Поселок Вейделевка», Должанского и Малакеевского сельских поселений

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

С уважением,

**Начальник управления
государственного строительного надзора
Белгородской области**



С. Демьянов

Замечания по соответствию проекта Правил землепользования и застройки городского поселения «Поселок Вейделевка» (далее по тексту Правил) градостроительному кодексу Российской Федерации (далее по тексту ГрК РФ):

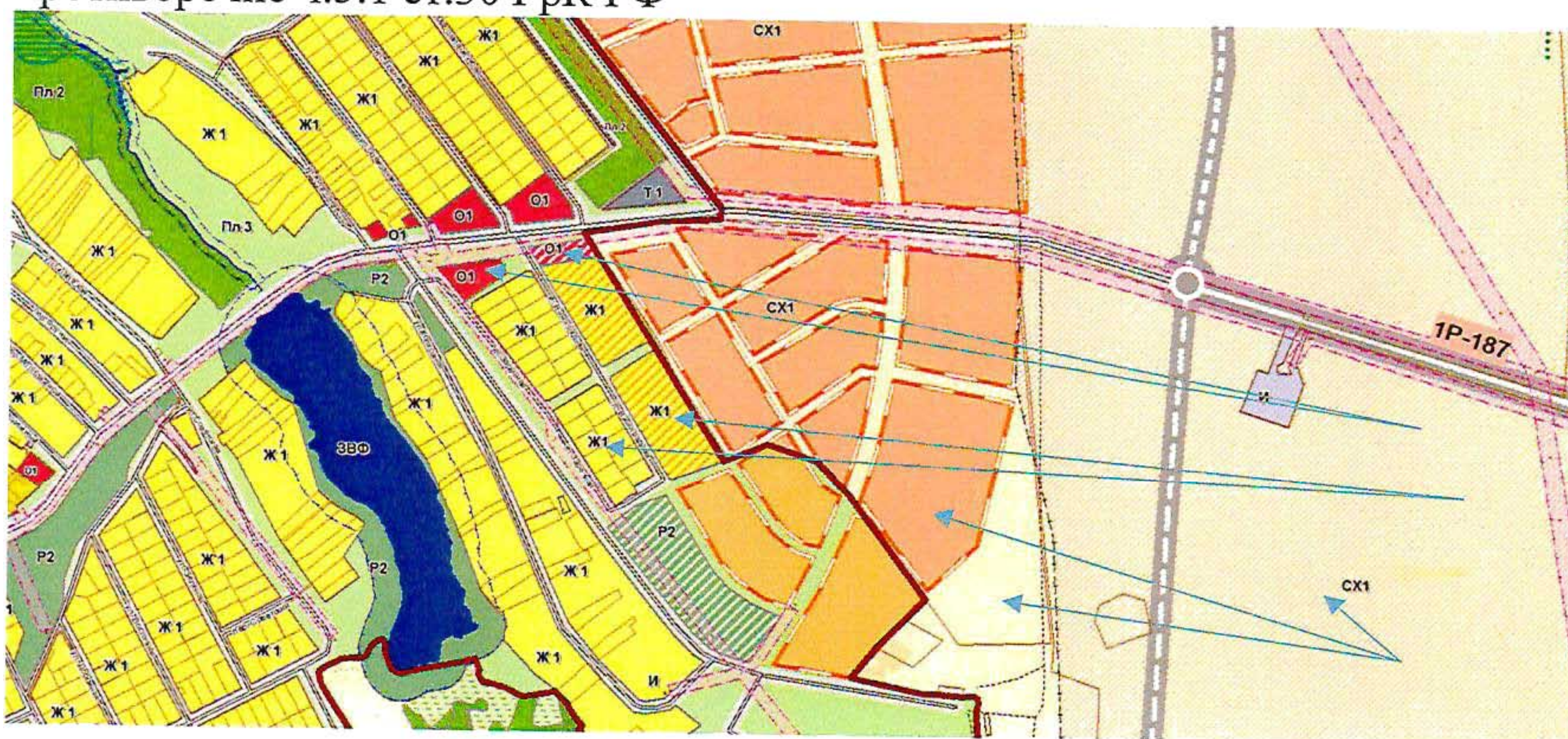
Представленный документ «2016 ВЕЙДЕЛЕВКА градрегламенты проект.doc» в своём составе содержит карту градостроительного зонирования и градостроительные регламенты.

Карта градостроительного зонирования Правил:

Согласно ч.5 ст.30 Градостроительного кодекса РФ отсутствуют **границы** территорий объектов культурного наследия. Объекты культурного наследия регионального и местного значения показаны точечно. Также термин «**границы зон с особыми условиями использования территорий**» на карте градостроительного зонирования отсутствует. Границы зон, перечисленные в статье 3 Правил, не соответствуют зонам с особыми условиями использования, указанным в легенде карты градостроительного зонирования.

Условные обозначения территориальной зоны СХ1 не соответствуют территориальным зонам, установленным на карте градостроительного зонирования. Также условные знаки территориальных зон О1, Ж1, Р2, Т1 не соответствуют условным знакам, показанным в легенде.

Границы осуществления деятельности по устойчивому и комплексному развитию территории установлены не по границам территориальных зон, в противоречие ч.5.1 ст.30 ГрК РФ



В «новых» картах (которые были переданы позднее) появились территориальные зоны, например О2, О4, О5 на которые нет регламентов.

Градостроительные регламенты Правил:

Установленные территориальные зоны не соответствуют названиям и количеству на карте градостроительного зонирования.

Часть 3 статьи 7 ПЗЗ ссылается на «в части III главе 14 настоящих Правил», при том что в правилах всего 3 главы.

Часть 5 статьи 7 ПЗЗ противоречит ГрК РФ, так отнесения к основным или условно разрешённым видам использования, отсутствующим в Правилах возможно только после внесения изменений в Правила необходимых видов использования.

Для территориальной зоны Ж-1 предельные параметры установлены и не для территориальной зоны полностью, и не для всех видов использования (основных и условно разрешенных). Также предельные параметры не везде имеют конкретные числовые значения. Например, в предельном размере земельного участка – минимальная площадь записано, что «При образовании земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) и индивидуального жилищного строительства (ИЖС) площадь образуемых земельных участков не может быть менее 0,1500 га. При отсутствии возможности образования земельного участка, площадью 0,1500 га. и более, комиссия по Правилам землепользования и застройки при администрации Вейделевского района по обращению заинтересованного лица вправе согласовать образование земельного участка с меньшей площадью, при соблюдении градостроительных и технических регламентов.» идёт описательная не совсем понятная часть, хотя минимальная площадь уже указана выше этого абзаца в правилах = 0.02 га. Такая же ситуация и для параметра минимальная площадь для приквартирных участков.

Для территориальной зоны Ж-2 минимальная площадь земельного участка установлена 400 кв.м и при это также присутствует неопределенная фраза «60-100 кв. м (без площади застройки)– при многоквартирных одно-, двух, трехэтажных блокированных домах». В параметре «минимальные отступы» ошибочно добавлена минимальная площадь. Максимально количество этажей не понятно 2 или 4.

Для территориальной зоны Ж-3 в предельных размерах земельного участка установлено, что «площадь земельных участков учреждений обслуживания определяется не более 20% от площади территории зоны» имеет не конкретное числовое значение (это же актуально для зоны О1). Параметр максимальное количество этажей также имеет не конкретное значение вместо «2-3 эт» необходимо писать 3 этажа (это же актуально для зоны О1). Тоже самое имеет отношение и к высоте вместо «12-15 метров» писать 15 метров. В параметре максимальный процент застройки ошибочно указан «минимальный».

Для территориальной зоны О1 в предельных размерах земельного участка устанавливает минимальную площадь «не менее», а также отсутствует необходимость записывать нормы установления (это же актуально для зоны О4). В параметре максимальное количество этажей описаны параметры храма,

не имеющие конкретные значения и не относящиеся непосредственно к самой высоте зданий.

Для территориальной зоны П 6 отсутствуют обязательные предельные параметры согласно ст.38 ГрК РФ.

Для территориальной зоны СХ-1 присутствуют противоречия, если эта зона выделена для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, то согласно ч.6 ст.36 ГрК РФ градостроительные регламенты не устанавливаются, а данными правилами регламент установлен: присутствуют виды использования и предельные параметры.

Для территориальной зоны СХЗ в предельных параметрах «размеры земельных участков» отсутствуют конкретные числовые значения (тоже для территориальной зоны СХЗА), а также присутствует фраза, что «комиссия по Правилам землепользования и застройки при администрации по обращению заинтересованного лица вправе согласовать образование земельного участка с меньшей площадью» - данная фраза противоречит ГрК РФ. Для возможности отступа от предельных параметров необходима процедура согласно ст.40 ГрК РФ, предусматривающая проведение публичных слушаний.

Для территориальной зоны Р1 в предельном параметре максимальный процент застройки меняется от того озелененная территория или нет, при этом не понятно, как определять зазелененные территории (то же для зоны Р2).

Для территориальной зоны Р2 предельные размеры земельных участков установлены для территорий не перечисленных в основных и условно-разрешенных видах использования.

Для территориальной зоны СО-1 предельный параметр размер земельного участка устанавливается как «максимальный... – не более». Предельный параметр максимальный процент застройки устанавливается ошибочно как «не менее 65-70 %» во-первых – это неопределенно, во-вторых – это максимальный, а не минимальный.

Для территориальной зоны СО-2 предельные параметры: размеры участков и отступы от границ установлены для «размещения отходов производства и потребления», отсутствующие в основных и условно-разрешенных видах использования участков.

Для территориальной зоны СГО в нарушение ч.2 ст.38 ГрК РФ отсутствуют предельные параметры.

Для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель особо охраняемых природных территорий согласно ч.6 ст.36 ГрК РФ регламент не устанавливается, однако данные Правила их устанавливают (виды использования и параметры).

Для зоны территорий объектов культурного наследия регламенты отсутствуют, а именно виды использования и обязательные параметры.

Для ВОЗ водоохранных зон и прибрежных защитных полос используется некорректный термин «условно-разрешенные виды использования» – это границы территорий ограничивающие использование, а

не территориальные зоны, для которых устанавливается регламент (то же самое для СЗЗ).

Из представленного документа «ВЕЙДЕЛЕВКА ПЗЗ_РАЗДЕЛ 1_проект.docx»:

В разделе 1 Правил при перечислении что находится на карте градостроительного зонирования в части зон особо охраняемых территорий и зон с особыми условиями использования территорий вводятся термины не обозначенные на самой карте градостроительного зонирования.

В статье 1 главы 1 Правил в определениях «Понятия, используемые в настоящих Правилах...» присутствуют определения не имеющие отношения к настоящим Правилам, например, термин «правила землепользования и застройки» оперирует терминами «городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга». Термины «градостроительный регламент», «красные линии», «застройщик» в редакции Федерального закона от 03.07.2016 г. №373-ФЗ изменяются. Термины «объекты федерального значения», «объекты регионального значения», «объекты местного значения» повторяют определения Градостроительного Кодекса РФ, ссылающегося на себя «настоящего Кодекса». В термине «высота здания, строения, сооружения» находится термин «государственный строительный надзор».

В части 3 статьи 11 Правил в превышение полномочий органа местного самоуправления городского поселения «Поселок Вейделевка» входят «руководители отраслевых (функциональных) органов администрации муниципального района».

В части 5 статьи 19 Правил в превышение полномочий уполномоченным органом, осуществляющим проверку проектов документов для публичных слушаний является «Отдел архитектуры Администрации муниципального района»

Замечания по соответствию проекта Правил землепользования и застройки Должанского и Малакеевского сельских поселений (далее по тексту Правил) градостроительному кодексу Российской Федерации (далее по тексту ГрК РФ):

Карта градостроительного зонирования Правил:

Согласно ч.5 ст.30 Градостроительного кодекса РФ отсутствуют **границы** территорий объектов культурного наследия. Объекты культурного наследия регионального и местного значения показаны точечно. Также термин «**границы зон с особыми условиями использования территорий**» на карте градостроительного зонирования отсутствует.

Границы осуществления деятельности по устойчивому и комплексному развитию территории установлены не по границам территориальных зон, в противоречие ч.5.1 ст.30 ГрК РФ (в редакции Федерального закона от 03.07.2016 г. №373-ФЗ)

Текстовая часть правил:

Статья 1 Правил – Основные понятия содержит не совсем корректные определения, например, термины «градостроительная деятельность», «территориальное планирование», «зоны с особыми условиями использования территорий», «застройщик», «проектная документация», «процент застройки участка», «разрешение на строительство» не соответствуют определениям в Градостроительном кодексе РФ. В термины «Градостроительный регламент», «красные линии» в редакции Федерального закона от 03.07.2016 г. №373-ФЗ вносятся изменения. Термины «реконструкция», «высота строения» не используется в Правилах. Определение термина «застройщик» повторяется в статье 5 Правил.

Абзац 2 части 1 статьи 3 Правил в превышение полномочий определяет администрацию Должанского сельского поселения обеспечивать ознакомление с Правилами.

Часть 10 статьи 24 Правил не конкретизирует где должны опубликовываться правила, отсылая к Уставу муниципального района.

Градостроительные регламенты Правил:

Для территориальной зоны Ж-1Б предельные параметры, в противоречие ч.2 ст.38 ГрК РФ предельные параметры установлены не для территориальной зоны, а для видов использования, при этом установлены не для всех видов использования. Так минимальные (максимальные) площади земельных участков сначала устанавливаются одни значения 1000 кв.м (2800 кв.м), а далее 400 кв.м (15000 кв.м). Также параметр максимальное количество этажей носит не конкретное значение «2-3», вместо «3». *Рекомендуется отделять обязательные параметры, согласно ч.1 ст.38 ГрК РФ от иных показателей.*

Для территориальной зоны П-6 отсутствуют обязательные предельные параметры, перечисленные в ч.1 ст.38 ГрК РФ, вместо этого Правилами установлено что они в нарушение Градостроительному кодекса РФ «не устанавливаются». Рекомендуется установить параметры для данной территориальной зоны, перечислив их и указав, что «не подлежат установлению», согласно ч.1.1. ст.38 ГрК РФ (в редакции Федерального закона от 03.07.2016 г. №373-ФЗ).

Для территориальной зоны СО-1 предельные параметры для минимального размера земельного участка не конкретные. Установлены не все обязательные параметры.

Для территориальной зоны СО-1 отсутствует информация об отсутствии необходимости установления условно-разрешенного вида использования. Установлены не все обязательные предельные параметры.