

**В комиссию по рассмотрению проектов
Генерального плана и правил землепользования и
застройки городского поселения «Посёлок Вейделевка»**

**Предложение
о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки
городского поселения «Поселок Вейделевка»**

В соответствии с законом Белгородской области от 21.12.2017 г. № 223 «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления и органами государственной власти Белгородской области», в связи с необходимостью совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского поселения «Поселок Вейделевка» и во исполнение предписания управления государственного строительного надзора об устранении нарушений законодательства о градостроительной деятельности №15-189-15 от 03.07.2015г., письма Департамента строительства и транспорта Белгородской области № 8-26/518 от 15.02.2018 г., администрация городского поселения «Поселок Вейделевка» предлагает рассмотреть возможность внесения следующих изменений и дополнений в правила землепользования и застройки городского поселения «Поселок Вейделевка», утвержденные решением поселкового собрания городского поселения «Поселок Вейделевка» от 06.10.2010 года №1:

Статья 1 Порядка применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений содержит некорректные определения, в том числе градостроительного плана земельного участка и этажности.

Абзац 3 части 3 статьи 4 противоречит ч. 15 ст. 46 ГрК РФ.

Часть 1 статьи 5 Правил содержит положение об учете требований Плана реализации генерального плана при принятии решений о землепользовании и застройке, что не соответствует действующему законодательству.

Статья 4 подразумевает получение выписок, а так же ссылается на определение стоимости указанных услуг Правительством Российской Федерации. Однако согласно ст. 57 Градостроительного кодекса РФ, Правительством Российской Федерации устанавливаются максимальный размер платы за предоставление сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, раздел IV которой содержит «Правила землепользования и застройки, внесение в них изменений», а так же порядок взимания такой платы.

Часть 3 статьи 5 Правил содержит информацию о порядке установления территориальных зон, что является дублированием требованием Градостроительного кодекса РФ. Рассматриваемый документ должен отражать информацию, каким образом установлены территориальные зоны применительно к конкретным ПЗЗ.

В ч. 10 ст. 5 Правил «В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости». Порядок установки территориальных зон и градостроительных регламентов определен Градостроительным кодексом РФ, таким

образом, утвержденные правила землепользования и застройки должны содержать конкретные требования по землепользованию и застройке, а не дублировать Градостроительный кодекс РФ о порядке разработке ПЗЗ.

Согласно ст. 9 Правил в состав комиссии по правилам землепользования и застройки входят руководители отраслевых (функциональных) органов Администрации муниципального района «Вейделевский район». Данные органы не входят в структуры органов местного самоуправления городского поселения, таким образом, поселковое собрание не имеет оснований для наделения органов местного самоуправления муниципального района данными полномочиями.

Часть 2 ст. 40 Правил содержит требование о проведении в отношении проектной документации объектов капитального строительства, согласно ст. 49 ГрК РФ, государственной экспертизы проектной документации. Однако ч. 1 ст. 49 ГрК РФ предусматривает экспертизу проектной документации и (или) экспертизу результатов инженерных изысканий в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы. Обязательное проведение государственной экспертизы определено только в отношении объектов капитального строительства, предусмотренных ч. 3.4 ст. 49 ГрК РФ.

Часть 4 ст. 40 Правил не предусматривает запрос уполномоченными на выдачу разрешений на строительство органами документов (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанных в пунктах 1 и 2 части 9 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

Часть 5 ст. 40 Правил противоречит требованиям ч. 9 ст. 51 ГрК РФ, которая содержит исчерпывающий перечень документов для выдачи разрешений на строительство объектов индивидуального строительства.

Часть 11 ст. 41 Правил не содержит требований о проведении строительного контроля лицами, имеющими допуск СРО на данные виды работ.

Абзац 4 статьи 43 Правил не соответствует ч. 15 ст. 46 ГрК РФ.

Часть 1 ст. 44 Правил не соответствует ч. 2 ст. 33 ГрК РФ.

В ч. 3 ст. 4 Правил землепользования и застройки указано, что после вступления в силу настоящих Правил Глава Администрации городского поселения «Посёлок Вейделевка» по представлению заключений отдела архитектуры администрации муниципального района «Вейделевский район», вправе принимать решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план с учетом настоящих Правил; что не соответствует ч. 6 ст. 9 ГрК РФ. Подготовка документов территориального планирования осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования Российской Федерации, документах территориального планирования субъектов Российской Федерации, документах территориального планирования муниципальных образований, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, не соответствует ч. 7 ст. 42 ГрК РФ, - состав и содержание проектов планировки территорий, подготовка

которых осуществляется на основании документов территориального планирования Российской Федерации, устанавливаются настоящим Кодексом и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

- подготовке документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, перечня видов разрешенного использования недвижимости, состава и значений показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, не соответствует ч. 2 ст. 33 ГрК РФ. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

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

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

В нарушение ст. 30 ГрК РФ Положение отсутствует.

Согласно ч. 9 ст. 5 Правил: «- собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования. В этих случаях применяются процедуры, установленные главой 9 настоящих Правил» при этом главой 9 не предусмотрен порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства.

В ч. 6 ст. 31 Правил содержится требование о соответствии проекта планировки плану реализации генерального плана, что не соответствует действующему градостроительному законодательству.

Статья 29 Правил «Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности» не указано наименование официального издания, в котором осуществляется опубликование решения о назначении публичных слушаний, сроки и место их проведения, а так же заключения о результатах публичных слушаний.

Не определено место проведения публичных слушаний в случае внесения изменений в градостроительный регламент одной территориальной зоны, и другие особенности, определенные ст. 31 Градостроительного кодекса РФ в отношении места проведения, а так же участников публичных слушаний по определенным вопросам землепользования и застройки.

Статья 30 Правил не содержит сроков, в течение которых Комиссия рассматривает заявления заинтересованных лиц.

Часть 1 статьи 45 Правил не соответствует ст. 31, ч. 4 - 5 ст. 33 Градостроительного кодекса РФ.

В п. 3 ч. 1 ст. 28 Правил землепользования и застройки указано, что в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности в обязательном порядке проводятся в случаях обсуждения проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории, однако Градостроительный кодекс Российской Федерации не предусматривает внесения изменений в проекты планировок.

Границы территориальных зон определены схематично, в растровом формате без привязки к местной системе координат, в результате чего допущены нарушения требования ч. 4 ст. 30 ГрК РФ о принадлежности каждого земельного участка одной территориальной зоне.

Отсутствие установления двух и более территориальных зон в границах одного земельного участка

Не внесены изменения в соответствии с распоряжением Правительства Белгородской области от 12.01.2015 №7 «Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории культуры) муниципального района «Вейделевский район» и режимов использования земельных участков в границах данных территорий»

Не на каждую территориальную зону установлены вспомогательные (Р-2, Р-3) и условно-разрешённые виды использования (СО-3, ЗИИ).

Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции в нарушение п. 2. ст. 38 ГрК РФ установлены применительно не для каждой территориальной зоны, а также не все указанные размеры и параметры согласно ГрК РФ (предельные размеры земельных участков, минимальные отступы допустимого размещения зданий, строений от границ, предельное количество этажей (высота зданий), максимальный процент застройки и иные показатели)

Территориальные зоны Правил установлены в проектируемых границах населенного пункта п. Вейделевка, причём одна территориальная зона Правил может находиться одновременно на землях населенных пунктов и на землях сельскохозяйственного использования, что противоречит действующему земельному и градостроительному законодательству.

Разнятся составы зон генерального плана в восточной части п. Вейделевка и территориальные зоны Правил.

Внести изменения на картографических материалах ПЗЗ городского поселения «Поселок Вейделевка»:

- в части изменения границы территориальной зоны ЗИИ «Зона инженерной инфраструктуры» на зону СХ-2 «Зона объектов сельскохозяйственного назначения» применительно к земельному участку с кадастровым номером 31:25:0803034:45, общей площадью 4543 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка улица Первомайская, 97 Б.

- в части изменения границы территориальной зоны ЗИИ «Зона развития производственно – коммунальных объектов» на зону ЗТИ «Зона автомобильного транспорта» применительно к земельному участку с кадастровым номером 31:25:0803034:127, общей площадью 660 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка улица Заводская, 21 .

- в части изменения границы территориальной зоны ЦС-2 «Зона учреждений общеобразовательных, средних специальных, учебных заведений» на зону ЦС-1 «Зона учреждений здравоохранения» применительно к земельному участку с кадастровым номером 31:25:0803011:31, общей площадью 4349 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка улица Октябрьская, 80. Границы зоны ЦС-1 привести в соответствие с границами применительно к земельному участку 31:25:0803011:17, общей площадью 50967 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка улица Октябрьская, 80.

- в части изменения границы территориальной зоны Р-2 «Зона парков, городской рекреации и набережных» на зону Ж-3 «Зона многоквартирной жилой застройки средней

этажности (2-4 этажа)» применительно к земельному участку с кадастровым номером 31:25:0803011:71, общей площадью 3554 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка улица Октябрьская, 98А

- в части изменения границы территориальной зоны Ж-3 «Зона многоквартирной жилой застройки средней этажности (2-4 этажа)» применительно к земельному участку с кадастровым номером 31:25:0803011:30, общей площадью 480 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка улица Октябрьская, 80 Г.

- установить границы территориальной зоны ЗИИ «Зона инженерной инфраструктуры» применительно к земельным участкам с кадастровыми номерами: 31:25:0801001:86, общей площадью 439 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район севернее поселка Вейделевка, 31:25:0801001:87, общей площадью 766 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район севернее поселка Вейделевка.

- в части изменения границы территориальной зоны Ж-1А «Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа» на зону Ц-1 «Зона обслуживания и деловой активности поселкового центра» применительно к земельному участку с кадастровым номером: 31:25:0803013:111, общей площадью 100 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Октябрьская, 159 Б.

• - в части изменения границы территориальной зоны Р-2 «Зона парков, городской рекреации и набережных» на зону Ц-1 «Зона обслуживания и деловой активности поселкового центра» применительно к земельному участку с кадастровым номером: 31:25:0803010:55, общей площадью 125 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Октябрьская, 112Б.

- в части изменения границы территориальной зоны Ж-1Б «Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа с содержанием скота и птицы» на зону Ц-1 «Зона обслуживания и деловой активности поселкового центра» применительно к земельному участку с кадастровым номером: 31:25:0803017:36, общей площадью 276 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Октябрьская, 163 А

- в части изменения границы территориальной зоны Ж-1А «Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа» на зону Ц-1 «Зона обслуживания и деловой активности поселкового центра» применительно к земельному участку с кадастровым номером: 31:25:0803038:106, общей площадью 83 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Фрунзе.

- в части изменения границы территориальной зоны Ж-1А «Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа» на зону Ц-1 «Зона обслуживания и деловой активности поселкового центра» применительно к земельному участку с кадастровым номером: 31:25:0803039:60, общей площадью 113 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Советская, 80 а.

- в части изменения границы территориальной зоны Ж-1А «Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа» на зону Ц-1 «Зона обслуживания и деловой активности поселкового центра» применительно к земельным участкам с кадастровыми номерами: 31:25:0803048:183, общей площадью 217 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Парковая, 31:25:0803048:113, общей площадью 200 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская

область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Парковая, 18, 31:25:0803048:114, общей площадью 154 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Парковая, 18а.

- в части изменения границы территориальной зоны Р-2 «Зона парков, городской рекреации и набережных» на зону Ц-1 «Зона обслуживания и деловой активности поселкового центра» применительно к земельному участку с кадастровым номером: 31:25:0803050:144, общей площадью 800 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Парковая, 19.

- в части изменения границы территориальной зоны Ж-3А «Зона смешанной застройки многоквартирных жилых домов и домов усадебного типа» на зону Ц-1 «Зона обслуживания и деловой активности поселкового центра» применительно к земельному участку с кадастровым номером: 31:25:0803038:89, общей площадью 45 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Мира, 63а.

- в части изменения границы территориальной зоны Ж-1Б «Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа с содержанием скота и птицы» на зону Ц-1 «Зона обслуживания и деловой активности поселкового центра» применительно к земельным участкам с кадастровыми номерами: 31:25:0803008:69, общей площадью 85 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Пролетарская, 44г, 31:25:0803008:86, общей площадью 250 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Пролетарская, 50.

- в части изменения границы территориальной зоны Р-2 «Зона парков, городской рекреации и набережных» на зону Ц-1 «Зона обслуживания и деловой активности поселкового центра» применительно к земельным участкам с кадастровыми номерами: 31:25:0803024:117, общей площадью 1040 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Есенина, 1а, 31:25:0803024:123, общей площадью 2500 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Маршала Жукова, 1а, 31:25:0803041:61 общей площадью 150 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Колхозная, 4-в,

- в части изменения границы территориальной зоны Ж-5 «Зона развития жилой застройки» на зону Ц-1 «Зона обслуживания и деловой активности поселкового центра» применительно к земельному участку с кадастровым номером: 31:25:0803024:116, общей площадью 500 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Есенина, 13.

- в части изменения границы территориальной зоны ЗИИ «Зона инженерной инфраструктуры» на зону Ц-1 «Зона обслуживания и деловой активности поселкового центра» применительно к земельным участкам с кадастровыми номерами: 31:25:0803042:118, общей площадью 1051 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Строителей, 56, 31:25:0803042:104, общей площадью 298 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Строителей, 56.

- в части изменения границы территориальной зоны Ж-3 «Зона многоквартирной жилой застройки средней этажности (2-4 этажа)» на зону Ц-1 «Зона обслуживания и деловой активности поселкового центра» применительно к земельному участку с кадастровым

номером: 31:25:0803043:31, общей площадью 100 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка улица Садовая, 7.

- в части изменения границы территориальной зоны Р-2 «Зона парков, городской рекреации и набережных» на зону Ж-1А «Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа» применительно к земельному участку с кадастровым номером: 31:25:0803042:105, общей площадью 1782 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Строителей, 47.

- в части изменения границы территориальной зоны Ж-1А «Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа» на зону Ц-1 «Зона обслуживания и деловой активности поселкового центра» применительно к земельным участкам с кадастровыми номерами: 31:25:0803028:68, общей площадью 573 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Свободы, 56 а, 31:25:0803028:67, общей площадью 546 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Свободы, 56 б.

- в части изменения границы территориальной зоны СХ - 1 «Зона сельскохозяйственных угодий» на зону Ц-1 «Зона обслуживания и деловой активности поселкового центра» применительно к земельным участкам с кадастровыми номерами: 31:25:0803014:120, общей площадью 4017 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Октябрьская, 28 В, 31:25:0803015:181, общей площадью 1000 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Октябрьская, 28 г, 31:25:0803015:182, общей площадью 1000 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Октябрьская, 28 д.

- в части изменения границы территориальной зоны ЦС-2 «Зона учреждений общеобразовательных, средних специальных учебных заведений» на зону Ж-3 «Зона многоквартирной жилой застройки средней этажности» применительно к земельным участкам с кадастровыми номерами: 31:25:0803008:76, общей площадью 2665 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Пролетарская, 28, 31:25:0803043:6, общей площадью 6454 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Садовая, 15.

- в части изменения границы территориальной зоны Ж-1А «Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа» на зону Ж-3 «Зона многоквартирной жилой застройки средней этажности» применительно к земельному участку с кадастровым номером: 31:25:0803046:158, общей площадью 6918 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Пушкинская, 29.

- в части изменения границы территориальной зоны ПКР «Зона развития производственно-коммунальных объектов» на зону Ж-1А «Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа» применительно к земельному участку с кадастровым номером: 31:25:0803047:319, общей площадью 2097 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Лесная.

- в части изменения границы территориальной зоны ПКР «Зона развития производственно-коммунальных объектов» на зону Ц-1 «Зона обслуживания и деловой активности поселкового центра» применительно к земельному участку с кадастровым номером: 31:25:0803047:326, общей площадью 960 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Степная, 2а

- в части изменения границы территориальной зоны Р-2 «Зона парков, городской рекреации и набережных» на зону Ж-3 «Зона многоквартирной жилой застройки средней

этажности (2-4 этажа)» применительно к земельным участкам с кадастровыми номерами: 31:25:0803036:91, общей площадью 648 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Гайдара, 20а, 31:25:0803036:461, общей площадью 3000 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Гайдара.

- в части изменения границы территориальной зоны Р-2 «Зона парков, городской рекреации и набережных» на зону К-1 «Зона культовых сооружений» применительно к земельным участкам с кадастровыми номерами: 31:25:0803037:376, общей площадью 123 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Центральная, 31:25:0803048:195, общей площадью 753 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Центральная, 31:25:0803037:196, общей площадью 161 кв. м., расположенному по адресу: Белгородская область Вейделевский район поселок Вейделевка, ул. Центральная.

- в части изменения границы территориальной зоны Р-2 «Зона парков, городской рекреации и набережных» на зону Ж-3 «Зона многоквартирной жилой застройки средней этажности (2-4 этажа)» у кольцевой дороги.

- границы территориальных зон новых микрорайонов по улицам Пушкинская, Юбилейная, Полевая, Каштановая, Маршала Жукова, Есенина, Новая, переулки Есенина, Мичурина изменит с Ж-5 «Зона развития жилой застройки» на зону Ж-1А «Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа» в соответствии с проектом планировки микрорайонов. Применительно к земельным участкам с кадастровыми номерами: 31:25:0803046:37, 31:25:0803046:36, 31:25:0803046:40, 31:25:0803046:41, 31:25:0803046:38, 31:25:0803046:39, 31:25:0803046:47, 31:25:0803046:46 нового микрорайона установить зону Ж-2 «Зона застройки блокированными жилыми домами с приквартирными участками».

Внести на картографический и обозначить границы населенного пункта в соответствии с межевым проектом ООО «Белгородземпроект», с включенными в черту населенного пункта зоной СО-1 севернее поселка Вейделевка. Обозначить границы полигона ТБО, четко обозначить границы историко-культурных объектов.

Глава администрации городского поселения «Поселок Вейделевка»



И.Майстренко