**ПРОЕКТ**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Редакция ПЗиЗ на 29.05.2018** | **Редакция ПЗиЗ с изменениями 2019** |
| ГЛАВА I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений**Статья 1 Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления** |
| **Пункт 5** Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе градостроительных регламентов (глава 3 настоящих Правил), установленных в пределах соответствующих территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, действие которых распространяется в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности, и Региональных нормативов градостроительного проектирования в Приморском крае, утверждённых постановлением Администрации Приморского края от 21 декабря 2016 года № 593-па. | **Пункт 5** Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе градостроительных регламентов (глава 3 настоящих Правил), установленных в пределах соответствующих территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, действие которых распространяется в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности, Региональных нормативов градостроительного проектирования в Приморском крае, утверждённых постановлением Администрации Приморского края от 21 декабря 2016 года № 593-па, Местных нормативов градостроительного проектирования Дальнереченского городского округа, утвержденных решением Думы Дальнереченского городского округа от 27 ноября 2018 № 61. |
| Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами |
|  | **Дополнена пунктом** 12.1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования правообладателями земельных участков - органами государственной власти, органами местного самоуправления осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов и утверждается правовым актом соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления. |
| **Пункт 15**. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в порядке, установленном постановлением Администрации Приморского края от 9 июля 2015 года № 180-па «О создании единой комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки муниципальных образований Приморского края» (далее – постановление № 180-па). | **Пункт 15**. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в порядке, установленном постановлением Администрации Дальнереченского городского округа Приморского края от 10 августа 2018 года № 581 «О создании комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Дальнереченского городского округа». |
| Статья 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки |
| Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Положением о публичных слушаниях в Дальнереченском городском округе. | Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Положением «О порядке организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Дальнереченского городского округа», утвержденном решением Думы Дальнереченского городского округа от 26 февраля 2019 № 18.  |
| Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки |
| Пункт 2. При образовании земельного участка, на котором расположены здание, сооружение, требование о соблюдении предельных размеров земельных участков не применяется вне зависимости от территориальной зоны, в границах которой располагается образуемый земельный участок. | Пункт 2. При образовании земельного участка, на котором расположены здание, сооружение, права на которые возникли в установленном законом порядке до вступления в силу настоящих Правил, требования о соблюдении предельных минимальных размеров земельных участков, а также видов разрешенного использования в случае, если разрешенное использование такого здания, сооружения не соответствуют градостроительному регламенту, установленному настоящими Правилами, не применяются вне зависимости от территориальной зоны, в границах которой находится образуемый земельный участок. В указанном случае, вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается с учетом разрешенного использования расположенных на нем здания, сооружения, и в соответствии с [Классификатором](http://internet.garant.ru/document/redirect/70736874/1000) видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным [Приказом](http://internet.garant.ru/document/redirect/70736874/0) Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".Дополнена пунктом 2.1. Требование к предельному минимальному и (или) максимальному размеру земельных участков не применяется при образовании земельных участков путем раздела, объединения, выдела из земельных участков, а также перераспределения земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных [ст. 39.28](http://internet.garant.ru/document/redirect/12124624/3928) Земельного кодекса Российской Федерации. |
|  **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС изменены по предложениям администрации ДГО, заявлениям заинтересованных лиц** |
| **Редакция ПЗиЗ на 29.05.2018** | **Редакция ПЗиЗ с изменениями 2019** |
| **Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1**ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 надземных этажа.предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 мминимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - от границ земельного участка смежного с другими земельными участками:* 3 м до основного строения;
 | Предельное количество этажей жилого дома – 3 надземных этажа.предельная высота жилого дома – 20мминимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - от границ земельного участка смежного с другими земельными участками:* 3 м до основного здания; в условиях реконструкции, если жилой дом расположен с нарушением действующих градостроительных регламентов, в части минимальных отступов, и планируемая реконструкция не увеличит такое нарушение, данный параметр может не учитываться, при соблюдении санитарных и противопожарных норм и требований.
 |
| Действие градостроительного регламента не распространяется:На реконструируемые объекты, разрешение на строительство которых получено до введения в действие Настоящих Правил (редакция от 25.12.2012 года № 107), расположенные с нарушением градостроительного регламента, в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка, предусмотренной этажности объекта, регламентируемого процента застройки (за исключением самовольных) |
| **УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| **Магазины. Код 4.4** предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:* минимальный – 200 кв. м;

 - максимальный – 1000 кв. м,  | **Магазины. Код 4.4** предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:* минимальный – 200 кв. м;

 - максимальный – 1500 кв. м,  |
| **Спорт. Код 5.1**предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:* минимальный – 100 кв. м;

 - максимальный – 1000 кв. м,  | **Спорт. Код 5.1**предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:* минимальный – 100 кв. м;

 - максимальный – 1500 кв. м,  |
| **Коммунальное обслуживание. Код 3.1** |
| Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – один надземный этаж.предельная высота зданий, строений, сооружений – 6 м за исключение вышек связи и иных подобных объектов.Минимальные отступы от границ земельного участка:* с фронтальной стороны земельного участка – для новой застройки – 5 м, в условиях реконструкции и дефицита территорий допускается сокращение отступа и/или размещение зданий по красной линии улиц (в соответствии со сложившейся линией застройки);
* от границ соседнего участка – 3 метра.

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:* скважины от 0,009 га;
* станций очистки воды – от 1,0 га;
* канализационные очистные сооружения – от 0,5 га;
* канализационные насосные станции – от 0,0004 га;
* газораспределительные станции – от 0,01 га;
* газонаполнительные станции – от 6 га;
* газонаполнительные пункты – от 0,6 га;
* пункты редуцирования газа – от 0,0004 га;
* котельные – от 0,7 га;
* тепловые перекачивающие насосные станции – от 0,01 г

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка –80%. | Предельное максимальное количество этажей - 2 надземных этажа.Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 0,5 м.В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии.Размеры земельных участков для объектов, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг:- минимальный - 300 кв. м;- максимальный - 2000 кв. м.Размеры земельных участков для объектов обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами не подлежат установлению.Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта - 90 |
| ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ (О 1-1)**Графское** |
| **Гостиничное обслуживание. Код 4.7** |
| предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:- максимальный – 1000 кв. м,  | предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:- максимальный – не подлежит установлению |
| **Спорт. Код 5.1** |
| предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:* минимальный – 100 кв. м;

 - максимальный – 1000 кв. м,  | предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:* минимальный – 100 кв. м;

 - максимальный – 20 000 кв. м,  |
| ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ (О 1)**Спорт. Код 5.1** |
| предельная высота зданий, строений, сооружений –8 мминимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений * 5 м до выступающих конструктивных элементов (крыльцо, пандус, приямок, отмостка и т.д.) основного здания;
* 1 м. до вспомогательных построек.

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:– минимальный - 100 кв. м.- максимальный – 5000 кв. м, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного – 60 % | предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлениюминимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений * 5 м до выступающих конструктивных элементов (крыльцо, пандус, приямок, отмостка и т.д.) основного здания;
* 1 м. до вспомогательных построек.

В условиях реконструкции, отступы от границ земельного участка, при соблюдении противопожарных и санитарных норм и требований, не учитываютсяпредельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:* минимальный – 100 кв. м;

 - максимальный – 20 000 кв. м, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного– 75 % |
| **Амбулаторное ветеринарное обслуживание****Код 3.10.1** |
| Размеры земельных участков – не менее 200 кв. м. | предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:– минимальный - 200 кв. м.- максимальный – не подлежит установлению |
| ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА (П 1) |
|  | **Основные виды разрешенного использования дополнены видом:****Железнодорожные пути Код 7.1.1** размещение железнодорожных путей;размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; |
|  КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА (П 2) |
|  | **Основные виды разрешенного использования дополнены видом:****Железнодорожные пути Код 7.1.1** размещение железнодорожных путей;размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; |
| ЗОНА, ЗАНЯТАЯ ОБЪЕКТАМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (в населенных пунктах) (Сх 5) |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Предельные размеры земельных участков (53-КЗ от 30.04.2003, в ред. от 03.06.2015 № 376КЗ)– минимальный – 0,03 га;–максимальный – 0,15 га | Предельные размеры земельных участков:– минимальный – 0,1 га;–максимальный – 100 га |
| **УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| Предельные размеры земельных участков (53-КЗ от 30.04.2003, в ред. от 03.06.2015 № 376КЗ)– минимальный – 0,03 га;–максимальный – 0,15 га | Предельные размеры земельных участков:– минимальный – 0,06 га;–максимальный – 10 га |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |