



Совет муниципального образования город Горячий Ключ
седьмой созыв

Р Е Ш Е Н И Е

от 27 октября 2021 года

г. Горячий Ключ

№ 95

О внесении изменений в правила землепользования и застройки территории муниципального образования город Горячий Ключ, утвержденные решением Совета муниципального образования город Горячий Ключ от 6 февраля 2015 г. № 373

В соответствии со статьями 8, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 27 Устава муниципального образования город Горячий Ключ, учитывая заключение комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город Горячий Ключ о результатах публичных слушаний, проведенных 31 марта 2021 г. по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования город Горячий Ключ, Совет муниципального образования город Горячий Ключ **Р Е Ш И Л:**

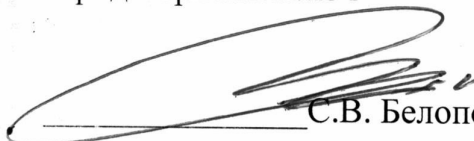
1. Внести изменения в правила землепользования и застройки территории муниципального образования город Горячий Ключ, утвержденные решением Совета муниципального образования город Горячий Ключ от 6 февраля 2015 г. № 373, в соответствии с приложением к настоящему решению.

2. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Совета муниципального образования город Горячий Ключ по вопросам санаторно-курортного комплекса и правовой защиты граждан (Гаспарян К.Л.).

3. Отделу информационной политики и средств массовой информации администрации муниципального образования город Горячий Ключ (Серебрякова Е.Е.) обеспечить официальное опубликование настоящего решения в соответствии с действующим законодательством.

4. Решение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

Глава муниципального образования
город Горячий Ключ


С.В. Белопольский

Председатель Совета
муниципального образования
город Горячий Ключ


В.А. Ерохин

ИЗМЕНЕНИЯ
в правила землепользования и застройки территории
муниципального образования город Горячий Ключ

Внести в Приложение № 1 к решению Совета муниципального образования город Горячий Ключ от 6 февраля 2015 года № 373 «Об утверждении правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Горячий Ключ» следующие изменения:

1. В статье 1 «Основные понятия, используемые в Правилах» Раздела 1 «Общие положения» ГЛАВЫ 1 «Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления» ЧАСТИ I «ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ»:

1) понятие «Градостроительная деятельность» изложить в следующей редакции:

«Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, комплексного развития территорий и их благоустройства»;

2) в понятии «Градостроительный регламент» слова «и устойчивому» исключить;

3) понятие «Объект капитального строительства» изложить в следующей редакции:

«Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие)»;

4) понятие «Объект индивидуального жилищного строительства» изложить в следующей редакции:

«Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты

недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в Градостроительном Кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства Градостроительным Кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации»;

5) понятие «Нормативы градостроительного проектирования» изложить в следующей редакции:

«Нормативы градостроительного проектирования - совокупность расчетных показателей, установленных в соответствии с Градостроительным Кодексом в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека и подлежащих применению при подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории»;

6) понятие «Комплексное развитие территорий» изложить в следующей редакции:

«Комплексное развитие территорий - совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов»;

7) понятие «Максимальный процент застройки в границах земельного участка» изложить в следующей редакции:

«Максимальный процент застройки в границах земельного участка - отношение суммарной площади, которая может быть застроена объектами капитального строительства, без учета подземных этажей, ко всей площади земельного участка»;

8) дополнить абзацами следующего содержания:

«Коэффициент использования территории (КИТ) - вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих, и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

Озеленение - территория с газонным покрытием (травяной покров, создаваемый посевом семян специально подобранных трав) и высаженными деревьями (лиственный посадочный материал возрастом от 10 лет диаметром

ствола от 4 см на высоте 1 м от корневой системы) из расчета 1 дерево на 20 кв.м.

Кроме газона и деревьев, на территории озеленения могут быть высажены многолетние кустарниковые растения, а также прочие декоративные растения, не представляющие угрозу жизнедеятельности человека.

В площадь озеленения не включаются: детские и спортивные площадки, площадки для отдыха взрослого населения, проезды, тротуары, парковочные места, в том числе с использованием газонной решётки (георешетки).

Минимальный процент озеленения земельного участка - отношение площади озеленения (зеленых зон) ко всей площади земельного участка.

созданные садово-парковые комплексы и объекты, бульвары, скверы, газоны, цветники, малоэтажная территория жилого, общественного, делового, коммунального, производственного назначения, в пределах которой не менее 70 процентов поверхности занято растительным покровом».

2. Статью 21 ГЛАВЫ 2. «Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами» изложить в следующей редакции:

«Статья 21. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

4. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение

от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

5. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подготавливается в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения и подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса РФ, с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ, за исключением случая, указанного в части 1.1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия в течение пятнадцати рабочих дней со дня окончания таких обсуждений или слушаний осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

7. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

8. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступи-

ло в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

9. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

10. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

11. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может предоставляться правообладателям земельных участков конфигурация, инженерно-геологические либо иные характеристики которых неблагоприятны для застройки только при наличии заключений аккредитованных экспертов подтверждающих факт наличия таких неблагоприятных характеристик рассматриваемого земельного участка, а также прямую зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров».

3. В статью 38 ЧАСТИ III. «ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ» внести в следующие изменения:

1) дополнить градостроительный регламент территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1А) условно разрешенным видом использования земельных участков «Общественное питание – 4.6», установив следующие параметры:

минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м, а также устанавливаются по заданию на проектирование, СП42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);

максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;

минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 3 м;

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны должны быть не более 50 посадочных мест и с ограничением по времени работы.

2) установить для основного вида разрешенного использования земельных участков зоны Ж-1Б «Дошкольное, начальное и среднее общее образование – 3.5.1» следующие параметры:

минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-30000 кв. м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;

максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;

минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 3 м;
- для остальных зданий и сооружений - 1 м

3) внести изменения в части дополнения регламента территориальной зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-МЗ) основным видом разрешенного использования «Обеспечение внутреннего порядка – 8.3» со следующими параметрами:

минимальный/максимальный размер земельного участка - 10/10000 кв. м;
 максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;
 максимальная высота зданий, строений, сооружений – 15 м;
 минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 5 м

4) в градостроительном регламенте зоны делового, общественного и коммерческого назначения местного значения (ОД-2) установить для основного вида разрешенного использования земельных участков «Объекты культурно-досуговой деятельности – 3.6.1» следующие параметры:

минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/10000 кв. м;
 максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:
 - для общественных зданий 3 м;
 - для остальных зданий и сооружений - 1 м;
 максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей;
 максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м.

5) исключить из градостроительного регламента зоны делового, общественного и коммерческого назначения местного значения (ОД-2) условно разрешенный вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства – 2.1», «Блокированная жилая застройка – 2.3», «Среднеэтажная жилая застройка – 2.5».

6) дополнить градостроительный регламент зоны предприятий, производств и объектов II класса опасности СЗЗ-500 м (П-2) основным видом разрешенного использования земельного участка «Трубопроводный транспорт – 7.5», установив следующие параметры:

минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000-50000 кв. м;
 максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;
 максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 15 м, высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией;
 минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 м;
 минимальный отступ от границ участка – 1 м.

7) исключить из условно разрешенного вида использования земельных участков зоны сельскохозяйственных угодий СХ-1 виды разрешенного использования «Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях – 3.9.1», «Для ведения личного подсобного хозяйства – 2.2».

8) исключить из условно разрешенного вида использования земельных участков зоны сельскохозяйственных угодий СХ-2 виды разрешенного использования «Охота и рыбалка – 5.3», «Обеспечение научной деятельности – 3.9», «Проведение научных исследований – 3.9.2», «Проведение научных испытаний – 3.9.3», «Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях – 3.9.1», «Пищевая промышленность – 6.4», «Трубопроводный транспорт – 7.5».

4. Статью 39 ЧАСТИ III. «ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ» дополнить абзацами следующего содержания:

«Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускаются в случае если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами.

Наземные стоянки и парковки для обеспечения планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов, тротуаров.

При проектировании многоквартирных жилых зданий не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений.

Процент застройки подземной части не регламентируется».

5. Статью 42 ЧАСТИ III. «ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ» дополнить частями 10-12 следующего содержания:

«10. Не допускается ограничение общего доступа к территориям, сформированным в соответствии с перечнем видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300.

11. В рамках осуществления дополнительного контроля и самоконтроля сотрудникам муниципалитетов, ответственным за выдачу разрешений на строительство, необходимо осуществлять заполнение установленной формы.

Форма заполняется в целях подтверждения соответствия параметров представляемой проектной документации градостроительным требованиям, подписывается ответственным исполнителем и хранится с документами, послужившими основанием для выдачи разрешения на строительство.

12. При принятии решения о разработке документации по планировке территории органу местного самоуправления рекомендуется устанавливать границы проектирования проекта планировки с учетом включения смежных элементов планировочной структуры, прилегающих по периметру к основной (рассматриваемой) территории»

Исполняющий обязанности
начальника управления архитектуры
и градостроительства,
главного архитектора
города Горячий Ключ



Г.А. Агабабян