|  |  |
| --- | --- |
| Без%20имени-1 | **Общество с ограниченной ответственностью** |
| **«НАДИР+»** |
| **302028, г. Орел,**  **ул. Октябрьская,**  **д. 27, пом. 6, оф. 203**  **тел.: (4862) 63-27-11** | **ИНН 5753055311 КПП 575301001 ОГРН 1115753000615**  **БИК 045402751 к/с 30101810700000000751**  **р/с 40702810910210000088**  **Наименование банка: Орловский РФ АО «Россельхозбанк» г. Орел**  **e-mail: nadirplus@gmail.com** |

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ОРЕЛ»**

Изменения 2018 год

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик:  Исполнитель: | Теплов И.М.  ООО «НАДИР+» |

Орел, 2018 г.

**Введение**

Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Орел" (далее - Правила) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=C1427F0893B5768E738CBEDA9DF99759A14DB854369C338B328F05761861A224471074123058F7DBK1U4K) Российской Федерации, Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=C1427F0893B5768E738CBEDA9DF99759A14CB8583C97338B328F05761861A224471074123059F2DFK1U7K) Российской Федерации, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=C1427F0893B5768E738CBEDA9DF99759A14CB758369F338B328F05761861A2244710741136K5UCK) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=C1427F0893B5768E738CA0D78B95C856A44FE05C319A3FDF6BD05E2B4F68A873005F2D507455F3DA15324AK3U2K) Орловской области, иными нормативными правовыми актами Орловской области, [Уставом](consultantplus://offline/ref=C1427F0893B5768E738CA0D78B95C856A44FE05C319B3ADC6CD05E2B4F68A873005F2D507455F3DA14314FK3U5K) города Орла, Генеральным планом городского округа "Город Орел" (далее - Генеральный план города Орла), иными муниципальными правовыми актами, определяющими основные направления социально-экономического и градостроительного развития города Орла, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Первым и наиболее важным этапом при разработке любого нормативного правового акта является выявление основных особенностей создаваемого акта, отличающих его от других нормативных правовых актов, уяснение его сущности и значения для муниципального образования, определение места в системе муниципальных правовых актов.

В соответствии с пунктом 8 статьи 1 ГрК РФ правила землепользования и застройки представляют собой документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений. Принятие правил землепользования и застройки относится к вопросам исключительной компетенции представительных органов местного самоуправления городских округов, городских и сельских поселений.

Основное значение принятия правил землепользования и застройки заключается в градостроительном зонировании территории муниципального образования и юридическом закреплении разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Земля выступает как градостроительный объект, имеющий самостоятельное экономическое значение.

Юридическое значение правил землепользования и застройки состоит также в закреплении основных положений, регулирующих землепользование и застройку на территории муниципального образования: оснований и порядка планировки территории, порядка предоставления земельных участков для строительства, согласования строительных намерений владельцев или претендентов на владение недвижимостью, предоставления разрешений на строительство и иных положений.

Проект Правил землепользования и застройки в городском поселении муниципального образования "Город Орел" в соответствии с частью 2 статьи 30 ГрК РФ, устанавливающей законодательные требования к содержанию правил землепользования и застройки муниципального образования, включает в себя три раздела:

Раздел I – текст, описывающий порядок применения Правил и внесения в них изменений;

Раздел II – карта градостроительного зонирования городского поселения муниципального образования «Город Орел»;

Раздел III – градостроительные регламенты применительно к территориальным зонам.

Содержание правил землепользования и застройки существенно отличает указанные правила как от традиционных нормативных актов, так и от градостроительной документации. Наряду с правовыми нормами правила содержат градостроительные регламенты - нормативные ограничения градостроительной деятельности, представляемые, как правило, в таблично-текстовой форме, и картографические материалы - карты, устанавливающие границы территориальных зон. Причем, карты имеют точно такой же нормативный правовой статус, как и текст правил.

**Проект внесения изменений**

**в Правила землепользования и застройки**

**Городского округа «Город Орел»**

Разработка проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Городского округа «Город Орел» выполняется по заказу Теплова И.М. и осуществляется в связи с необходимостью приведения в соответствие Правил землепользования и застройки документам территориального планирования Городского округа «Город Орел».

Авторский коллектив

1. Директор С.А. Торсуков

2. ГАП И.А. Андреева

3. ГИП Д.А. Смирнова

4. Архитектор Е.А. Чистякова

5.Инженер А.А. Овчинников

6. Инженер О. Ю. Игинова

В результате системного анализа требований действующего законодательства и нормативных документов установлено, что разработка изменений Правил землепользования и застройки должна осуществляться с соблюдением требований следующих документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (№372-ФЗ от 03.07.2016);

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136‑ФЗ;

- Федеральный закон от 24.06.1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;

- Федеральный закон от 06.10.03 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

-Федеральный закон от 25.06.02 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7‑ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федеральный закон Российской Федерации от 30.03.1999 № 52‑ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

- Приказ Минэкономразвития РФ от 20.10.2010 г. № 503 «Об установлении требований к формату документов, представляемых в электронном виде в процессе информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости»;

- Приказ Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии от 08.20.2012 № П/54 «О внесении изменений в приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.03.2011 № П/83 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде»;

- Градостроительный кодекс Орловской области, утвержденный решением областного Совета народных депутатов от 17 марта 2004 года № 389 – ОЗ (с изменениями и дополнениями);

- Постановление Правительства Орловской области от 01 августа 2011 № 250 (ред. от 03.009.2012) «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Орловской области»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями от 10 апреля 2008 года);

- Закон Орловской области от 10.11.2014 № 1686-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Орловской области и органами государственной власти Орловской области»;

- Приказ Минэкономразвития России от 04.05.2018 г. №236 «Об установлении форм графического и текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, формату электронного документа, содержащего требования о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов), расположенных на межселенных территориях, сведения о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов)».

При разработке проекта изменений в Правила землепользования и застройки Городского округа «Город Орел» использовались следующие материалы:

- Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орёл», утвержденные Решением Орловского городского Совета народных депутатов от 30 октября 2008 года №38/616-ГС (в редакции от 03 мая 2018 № 39/0710-ГС);

- Приказ № 01-18/17 от 18.07.2018 г. года Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области «О разрешении подготовить проекты внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орел»;

- Задание на разработку проектов внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орел»;

**Основная цель разработки проекта** –размещение универсального магазина и приведение в соответствие Правил землепользования и застройки городского округа «Город Орел» с Генеральным планом городского округа «Город Орел».

Выработка стратегических решений по рациональному использованию территории, с учетом интересов органов власти, юридических и физических лиц, направленных на **решение задач:**

- изменение территориальной зоны П-4 (зона производственно-коммунальных объектов V класса опасности) на зону О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения), в границах земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0031047:47, 57:25:0031047:44, 57:25:0031047:50, 57:25:0031047:51.

Приведения в соответствие Правил землепользования и застройки городского округа «Город Орел» изменение территориальной зоны П-4 (зона производственно-коммунальных объектов V класса опасности) на зону О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения) производится на следующих земельных участках:

- земельный участок с кадастровым номером 57:25:0031047:47 площадью 3 000 кв. м, расположенный по адресу: Орловская область, г. Орел, ул. Ливенская, 72;

- земельный участок с кадастровым номером 57:25:0031047:50 площадью 5 418 кв. м, расположенный по адресу: Орловская область, г. Орел, ул. Ливенская, 70;

- земельный участок с кадастровым номером 57:25:0031047:44 площадью 1427 кв. м, расположенный по адресу: Орловская область, г. Орел, ул. Ливенская, 70;

- земельный участок с кадастровым номером 57:25:0031047:51 площадью 1 3858 кв. м, расположенный по адресу: Орловская область, г. Орел, ул. Ливенская, 70.

**Вносимые изменения.**

**Графическая часть.**

1. На **Карте градостроительного зонирования** в границах земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0031047:47, 57:25:0031047:44, 57:25:0031047:50, 57:25:0031047:51 изменение территориальной зоны с П-4 (зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности) на О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения).
2. На фрагменте **Карты градостроительного зонирования** в границах земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0031047:47, 57:25:0031047:44, 57:25:0031047:50, 57:25:0031047:51 изменение территориальной зоны с П-4 (зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности) на О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения).
3. На **Карте ограничения использования территорий по санитарно-защитным зонам предприятий и зонам охраны транспортных коммуникаций** в границах земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0031047:47, 57:25:0031047:44, 57:25:0031047:50, 57:25:0031047:51 изменение территориальной зоны с зоны производственно-коммунальных объектов V класса вредности на зона делового, общественного и коммерческого назначения.
4. На фрагменте **Карты ограничения использования территорий по санитарно-защитным зонам предприятий и зонам охраны транспортных коммуникаций** в границах земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0031047:47, 57:25:0031047:44, 57:25:0031047:50, 57:25:0031047:51 изменение территориальной зоны с зоны производственно-коммунальных объектов V класса вредности на зона делового, общественного и коммерческого назначения.
5. На **Карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны зон инженерных коммуникаций, объектов водоснабжения, зон особо охраняемых природных территорий, водоохранных зон и зон затопления** в границах земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0031047:47, 57:25:0031047:44, 57:25:0031047:50, 57:25:0031047:51 изменение территориальной зоны с зоны производственно-коммунальных объектов V класса вредности на зону делового, общественного и коммерческого назначения.
6. На фрагменте **Карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны зон инженерных коммуникаций, объектов водоснабжения, зон особо охраняемых природных территорий, водоохранных зон и зон затопления** в границах земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0031047:47, 57:25:0031047:44, 57:25:0031047:50, 57:25:0031047:51 изменение территориальной зоны производственно-коммунальных объектов V класса вредности) на зону делового, общественного и коммерческого назначения.
   * 1. **Текстовая часть**

В текстовую часть Правил землепользования и застройки изменения не вносились.











