РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ

УСТЬ-УДИНСКИЙ РАЙОН

МАЛЫШЕВСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

**ДУМА**

Р Е Ш Е Н И Е

«08 » февраля 2017г. № 52/1-ДП

«Об утверждении изменений

в Правила землепользования

и застройки Малышевского

муниципального образования»

В целях приведения Правил землепользования и застройки Малышевского муниципального образования Усть-Удинского района, утвержденные решением Думы поселения от 28.06.2013г. № 10/2-ДП в соответствие с федеральным законодательством, руководствуясь статьями 31,32,33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального закона от 06.10.2003. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Малышевского муниципального образования, а также с учетом результатов публичных слушаний, Дума Малышевского муниципального образования

**РЕШИЛА:**

1. Внести изменения в Правила землепользования и застройки Малышевского муниципального образования Усть-Удинского района Иркутской области согласно приложению № 1 к настоящему решению (прилагается).
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.
3. Контроль за исполнением данного решения возложить на Главу Малышевского муниципального образования Салтыкову С.В.

Глава Малышевского муниципального образования,

председатель Думы Малышевского

муниципального образования: Н.В. Салтыкова

Приложение № 1

к решению № 52/1-ДП

от 08.02.2017г

**1***.В статье 1 «Основные понятия, используемые в настоящих правилах»* исключить абзац «*Строительные намерения* заявителя – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства» соответственно:

Пункт 1 ст.17 ПЗЗ – исключить

**2**.Пункт 2 статьи 17 изложить в редакции «Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее –разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию».

Пункты 2-8 считать пунктами 1-7.

**3**.Из пункта 1 статьи 18 ПЗЗ исключить слова: «Заявление должно содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения. Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений». Далее пункт 2 по тексту.

**4**. *Статья 15. Общие положения о планировке территории*

Пункт 1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории читать в редакции:

Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление

деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного Кодекса РФ.

Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

**5**.*Статья 16. Подготовка документации по планировке территории*

Пункты 1-5 читать в редакции: 1.Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования Усть-Удинского района, генеральным планом Малышевского поселения.

2.При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов

планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

4.Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

5.Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1)чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а)красные линии. Порядок установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

б)границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в)границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2)положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального

значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности

территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

3)положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы

проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

6.Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

1)карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры;

2)результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом;

3)обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального

строительства;

4)схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;

5)схему границ территорий объектов культурного наследия;

6)схему границ зон с особыми условиями использования территории;

7)обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

8)схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

9)варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);

10)перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и

техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

11)перечень мероприятий по охране окружающей среды;

12)обоснование очередности планируемого развития территории;

13)схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

14)иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

7.Состав и содержание проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Пункты 6-14 считать пунктами 8-16.

Пункты 15-18 исключить.

Пункты 19-20 считать пунктами17-18.

**6**.*Статья 30. Градостроительный регламент. Общественно-деловые зоны*.

В пункте 1. ОД-1. Зона общественно-деловой застройки, параметры застройки: коэффициент застройки территории дополнить словами «не более» - 70% площади земельного участка.

В пункте 2. ОД-2. Зона размещения общеобразовательных и воспитательных учреждений. **Параметры застройки**: пункт 4 заменить словами: «Ограничения застройки по высоте определяются с учетом сохранения композиционно-видовой планировки селения и сложившегося силуэта застройки».

Дополнить пунктом 5 «Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории».

Пункт 3. ОД – 3. Зона учреждений здравоохранения.

Дополнить: **параметры застройки**:

1.Коэффициент застройки территории – не более 70% от площади земельного участка.

2.Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

3.Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

4.Ограничения застройки по высоте определяются с учетом сохранения композиционно-видовой планировки селения и сложившегося силуэта застройки.

5.Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории.

Пункт 4. ОД-5 Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

**Параметры застройки** дополнить пунктами:

4.Ограничения застройки по высоте определяются с учетом сохранения композиционно-видовой планировки города и сложившегося силуэта застройки.

5.Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории.

**7**.*Статья 31. Градостроительный регламент. Жилые зоны*

В пункте 1 Ж-1 Слова «**зона индивидуальной жилой застройки с приусадебными** **участками»** заменить словами « **зона малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками»**

Слова «Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа  с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

-отдельно стоящие односемейные дома с земельными участками более 1200 кв.м с возможностью содержания домашнего скота и птицы;

-отдельно стоящие односемейные дома с участками площадью 600 - 1200 кв.м;»

Заменить словами «Зона малоэтажной жилой застройки Ж-1 выделена для правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих одно-двухквартирных жилых домов с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешенного использования:**

-отдельно стоящие односемейные дома усадебного типа с участками площадью не менее 800м2 с возможностью содержания домашнего скота и птицы;

-отдельно стоящие двухквартирные жилые дома с приквартирной площадью не менее 500м2;»

Изменить **Параметры застройки**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости |
| Отдельно стоящий одно-двухсемейный дом |
| **Предельные параметры земельных участков** | |  |
| -Минимальная площадь | кв.м | 500-800 |
| -максимальная площадь | КВ.м | 2500 |
| -минимальная ширина участка вдоль фронта улицы | м | 20 |
| -минимальная ширина /глубина | м | 25-40 |
| **Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участка** | |  |
| -максимальный процент застройки участка | % | 60 |
| -минимальный отступ строений от красной линии улиц (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулировки застройки) | м | 6 |
| -минимальный отступ от красной линии проездов | м | 3 |
| -минимальный отступ от боковой границы земельного участка до дома | м | 3 |
| -минимальный отступ строений от задней границы участка | м | По сложившейся застройке, но не менее 1м |
| -минимальное расстояние от границ соседнего участка  -до основного строения  -до хозяйственных и прочих строений  -постройки для содержания скота и птицы | м | 3  3  4 |
| -максимальная высота строений (до конька крыши) | м | 12 |
| -максимальная высота ограждений земельных участков | м | 1,8 |
| -минимальный коэффициент озеленения | м | 20 |
| -минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
| -минимальное расстояние от границ земельного участка до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства | м | 1 |

Примечания к таблице:

1.Расстояние от границы соседнего земельного участка до постройки для содержания скота и птицы – 4 м, до других построек (бани, гаража, летней кухни и др.) – 1 м.

2.Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства

должны быть огорожены вдоль линий улиц, проулков. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных и эстетичных материалов. Высота ограждения должна быть не более 2 метра 20 сантиметров до наиболее высокой части ограждения.

3.Максимальная высота помещения вновь размещаемых и реконструируемых

встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического

обслуживания на 1–2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального

жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к

вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 6–и метров.

Максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или

отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1–2

легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не

должна превышать 60 кв. м.

4.Максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 2/3 высоты

объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного

использования и размещенному на одном с ним земельном участке. Максимальная площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства, кроме гаражей, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать общей площади объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке.

5.Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

6.Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на

несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований.

7.Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

-имеется взаимное письменное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;

-согласованно с органами госпожнадзора.

8.Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно–бытовым

условиям должны быть:

–от стволов высокорослых деревьев – 4, среднерослых – 2;

–от кустарника – 1 м.

9.Минимальные расстояния до стен жилых домов должны быть:

–от стволов деревьев – 5 м;

–от кустарника – 1,5 м.

**8**.*Статья 32. Градостроительный регламент. Производственные зоны*

Пункт 1. ПК - 1. Зона производственно-коммунальных V класса вредности

Дополнить: **параметры застройки:**

1.Коэффициент застройки территории – не более 0,65 от площади земельного участка.

2.Коэффициент озеленения территории – не менее 0,15 от площади земельного участка.

3.Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

4.Ограничения застройки по высоте определяются с учетом сохранения композиционно-видовой планировки селения и сложившегося силуэта застройки.

5.Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории.

Пункт 3. ПК -3. Зона производственно-коммунальных объектов III класса

**Параметры застройки** дополнить пунктами:

4.Ограничения застройки по высоте определяются с учетом сохранения композиционно-видовой планировки города и сложившегося силуэта застройки.

5.Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории.

**9***.Статья 33. Градостроительный регламент. Зоны специального назначения*

Пункт 1. СН-1. Зона технических сооружений инженерного обеспечения

Дополнить: Зоны специального назначения предназначены для размещения сооружений и комплексов источников водоснабжения, водоотведения, территорий занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, режимными объектами, свалками бытовых и производственных отходов, городскими котельными и инженерно-распределительными установками, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах. Зоны размещения водозаборных и водопроводных очистных сооружений СН-1 выделены для обеспечения правовых условий использования территорий под размещение объектов и их комплексов источников водоснабжения (подземных, поверхностных) и водопроводных (водоочистных) сооружений. В указанных зонах разрешается размещение зданий, строений, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.

**Условно разрешенные виды использования:**

-строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов по согласованию соответствующей муниципальной службы;

-устройство подъездов и площадок для обслуживания водозаборных и водоочистных сооружений;

-устройство ограждений территорий водозаборных и водоочистных сооружений;

-устройство газонов;

-посадка деревьев и кустарников;

-землеройные и другие работы.

**Виды запрещенного использования:**

-применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

-размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

-складирование навоза и мусора;

-заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;

-размещение стоянок транспортных средств;

-проведение рубок лесных насаждений.

-проведение авиационно-химических работ;

**10**.*Статья 34. Градостроительный регламент. Зоны рекреационного назначения*

Пункт 2. Р-2. Зона объектов спорта и отдыха

Дополнить: Условно разрешённые виды использования:

-базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;

-предприятия общественного питания капитального строения;

-учреждения здравоохранения и социальной защиты;

-отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы).

-некапитальные строения предприятий общественного питания;

-некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;