

**ДУМА**

**ШАЛИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

# **ПРОЕКТ РЕШЕНИЯ**

|  |
| --- |
|  |

от 29 октября 2015 года № 330

р.п. Шаля

***О внесении изменений в Правила землепользования и застройки населенного пункта***

***п. Сабик Шалинского городского округа Свердловской области, утвержденные решением Думы Шалинского городского округа от 27.12.2012 года № 97 «Об утверждении Генерального плана, Правил землепользования и застройки Шалинского городского округа применительно к территории р.п. Шаля, п. Бизь, д. Юрмыс, п. Сарга, п. Сабик, п. Пастушный, п. Вырубки, д. Пермяки, с. Сылва, п. Илим, д. Шигаево, с. Чусовое, д. Мартьяново, п. Стрелки, п. Шамары, д. Вогулка, д. Кремлево, д. Глухарь, д. Гора, д. Коптело-Шамары, д. Нижняя Баская, п. Шутем»***

В целях соблюдения прав и законных интересов, обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности населения Шалинского городского округа, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136 - ФЗ, Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190 - ФЗ, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221 - ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» и руководствуясь Уставом Шалинского городского округа, Дума Шалинского городского округа

**РЕШИЛА:**

1. Внести в Правила землепользования и застройки населенного пункта п. Сабик Шалинского городского округа Свердловской области, утвержденные решением Думы Шалинского городского округа от 27.12.2012 года № 97 «Об утверждении Генерального плана, Правил землепользования и застройки Шалинского городского округа применительно к территории р.п. Шаля, п. Бизь, д. Юрмыс, п. Сарга, п. Сабик, п. Пастушный, п. Вырубки, д. Пермяки, с. Сылва, п. Илим, д. Шигаево, с. Чусовое, д. Мартьяново, п. Стрелки, п. Шамары, д. Вогулка, д. Кремлево, д. Глухарь, д. Гора, д. Коптело-Шамары, д. Нижняя Баская, п. Шутем», следующие изменения:

1.1 статью 33 изложить в следующей редакции:

«**Статья 33. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.**

### Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

### Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки: 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия; 2) в границах территорий общего пользования, в т.ч. береговых полос водных объектов; 3) занятые линейными объектами.

### Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

#### ЖИЛЫЕ ЗОНЫ.

##### **Ж-1. Зона застройки индивидуальными усадебными жилыми домами, блокированными жилыми домами с приусадебными и приквартирными земельными участками.**

###### **Основные разрешенные виды использования недвижимости.**

- малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение

дачных домов и садовых домов);

- приусадебный участок личного подсобного хозяйства;

- блокированная жилая застройка.

###### **Вспомогательные виды разрешенного использования.**

- обслуживание жилой застройки;

- коммунальное обслуживание;

- общее пользование территории;

- социальное обслуживание;

- бытовое обслуживание;

- здравоохранение;

- образование и просвещение;

- культурное развитие;

- религиозное использование;

- общественное управление;

- ветеринарное обслуживание.

###### **Условно разрешенные виды использования.**

- деловое управление;

- рынки;

- магазины;

- общественное питание;

- гостиничное обслуживание;

- обслуживание автотранспорта;

- отдых;

- спорт.

**Значения параметров застройки территориальной зоны Ж-1 следует принимать согласно местным нормативам градостроительного проектирования Шалинского городского округа Свердловской области, утвержденных решением Думы Шалинского городского округа от 07.04.2015 года № 286.**

На территории жилых зон не допускается размещение объектов капитального строительства с земельным участком более 0,5 га, не связанных с обслуживанием населения.

Вместимость вновь строящихся ДОУ не должна превышать 350 мест; вместимость ДОУ, пристроенных к торцам жилых домов и встроенных в жилые дома, - не более 150 мест; вместимость для сельских населенных мест рекомендуется не более 140 мест.

В зонах индивидуальной застройки расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 6 м.

Хозяйственные постройки следует размещать от границ участка на расстоянии не менее 1 м. Допускается блокировка жилых зданий и хозяйственных построек, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных участках при соблюдении противопожарных требований.

В зоне индивидуальной жилой застройки расстояния до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

1) от индивидуального или жилого дома блокированного типа - 3,0 м;

2) от построек для содержания скота и птицы - 4,0 м;

3) от бани, гаража и других построек - 1,0 м;

4) от стволов высокорослых деревьев - 4,0 м;

5) от стволов среднерослых деревьев - 2,0;

6) от кустарника - 1,0 м.

Индивидуальный жилой дом должен отступать от красной линии магистральных улиц, улиц городского значения и проездов не менее чем на 5 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и до проезжей части внутриквартальных проездов должно быть не менее 5 м.

В случаях нового индивидуального жилищного строительства размещение площадок для мусоросборников следует предусматривать вдоль проезжей части улиц из расчета 1 контейнер на 10 домов не ближе 15 метров от окон дома, но не далее, чем 150 м от входа в дом.

Отдельностоящие сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений не менее, указанных в таблице.

|  |  |
| --- | --- |
| Количество блоков для содержания скота  и птицы в сарае | Расстояние до окон жилого помещения, м |
| Одиночные, двойные | 15 |
| До 8 блоков | 25 |
| Свыше 8 до 30 блоков | 50 |
| Свыше 30 блоков | 100 |

Размещаемые в пределах жилых зон группы сараев должны содержать не более 30 блоков в каждой группе.

Площадь застройки сблокированных хозяйственных построек для содержания скота в зоне индивидуальной жилой застройки следует принимать не более 800 кв. м.

Для обеспечения потребности в территории функциональной жилой зоны малоэтажного жилищного строительства в сельских населённых пунктах допускается принимать площадь территории такой зоны, га/дом (квартира), при застройке:

- индивидуальными жилыми домами с приквартирными участками в соответствии с расчётными показателями таблицы.

|  |  |
| --- | --- |
| Площадь приквартирного участка, кв. м | Площадь территории жилой зоны, га/дом (квартира) |
| 3000-3500 | 0,35 - 0,37 |
| 2000-2500 | 0,25-0,27 |
| 1500-1800 | 0,21-0,23 |
| 1200 | 0,17-0,20 |
| 1000 | 0,15-0,17 |
| 800 | 0,13-0,15 |

Нижний предел показателей таблицы принимается для крупных и больших сельских населенных пунктов, верхний – для средних и малых.

**Значения предельных (минимальных и максимальных) размеров земельных участков, предоставляемых гражданами из земель, право собственности на которые не разграничено и находящихся в муниципальной собственности, приняты в соответствии с Решением Думы Шалинского городского округа № 328 от 28 апреля 2011 года (в редакции от 30.01.2014 года № 197).**

Для вновь образуемых земельных участков и предоставления в собственность за плату – от 100(ЛПХ) - 500 (ИЖС) до 1500 (ИЖС) – 5000 ( ЛПХ) кв.м.

Для земельных участков под существующими домовладениями, право на которые не было оформлено надлежащим образом до вступления в силу Земельного кодекса РФ № 136-ФЗ, а также в случае бесплатного предоставления в собственность гражданам земельных участков, на основаниях, установленных федеральным законодательством – по фактическому использованию.

Для приведения в соответствие документации и сведений на земельный участок с фактическим использованием при уточнении площади ранее учтенного земельного участка, минимальный размер установить – 1500 кв.м.

Максимальные размеры земельных участков из земель, право собственности на которые не разграничено и находящихся в муниципальной собственности, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно:

- для ИЖС до 1500 кв.м.,

-для ЛПХ до 5000 кв.м.

#### ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ.

##### **О-1. Зона делового, общественного, обслуживающего и коммерческого назначения.**

###### **Основные разрешенные виды использования недвижимости.**

- социальное обслуживание;

- бытовое обслуживание;

- образование и просвещение;

- культурное развитие;

- религиозное использование;

- общественное управление;

- ветеринарное обслуживание;

- деловое управление;

- рынки;

- магазины;

- общественное питание;

- спорт;

- гостиничное обслуживание;

###### **Вспомогательные виды разрешенного использования.**

- коммунальное обслуживание;

- общее пользование территории;

- обслуживание автотранспорта.

Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с большими земельными участками О-2 и О-3 выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием: собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

##### **О-2. Зона объектов здравоохранения.**

###### **Условно разрешенные виды использования.**

- здравоохранение;

##### **О-3. Зона объектов физкультуры и спорта.**

###### **Условно разрешенные виды использования.**

- спорт;

- отдых.

#### ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ.

##### **П-1. Зона объектов промышленного, коммунального и складского назначения с различной степенью воздействия на окружающую среду.**

##### ***Основные разрешенные виды использования недвижимости.***

- тяжелая промышленность;

- пищевая промышленность;

- строительная промышленность;

- энергетика;

- связь;

- склады;

- транспорт.

###### **Вспомогательные виды разрешенного использования.**

- обслуживание автотранспорта.

###### **Условно разрешенные виды использования.**

- рынки;

- общественное питание.

#### ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

##### **ИТ-1. Зона водозаборных скважин.**

###### **Основные виды разрешенного использования.**

- коммунальное обслуживание.

##### **ИТ-2. Зона основных транспортных, инженерных коммуникаций и сооружений.**

###### **Основные виды разрешенного использования.**

- коммунальное обслуживание.

###### **Вспомогательные виды разрешенного использования.**

- обслуживание автотранспорта.

##### **ИТ-3. Зона отвода железной дороги.**

###### **Основные разрешенные виды использования недвижимости.**

- железнодорожный транспорт.

#### РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ.

##### **Р-1. Зона природных ландшафтов.**

###### **Основные разрешенные виды использования недвижимости.**

* охрана природных территорий;
* отдых (рекреация);
* водные объекты;
* природно-познавательный туризм.

###### **Вспомогательные виды использования недвижимости.**

- охота и рыбалка;

- причалы для маломерных судов;

- поля для гольфа или конных прогулок;

- общее пользование водными объектами;

- общее пользование территории;

- коммунальное обслуживание.

###### **Условно разрешенные виды использования.**

- ветеринарное обслуживание.

##### **Р-2. Зона озеленения общего пользования: парков, скверов, садов, бульваров, набережных.**

###### **Основные разрешенные виды использования недвижимости.**

* общее пользование территории.

###### **Вспомогательные виды разрешенного использования**.

* коммунальное обслуживание.

###### **Условно разрешенные виды использования.**

* отдых (рекреация).

**Значения параметров застройки территориальной зоны Р-2 следует принимать согласно местным нормативам градостроительного проектирования Шалинского городского округа Свердловской области, утвержденных решением Думы Шалинского городского округа от 07.04.2015 года № 286.**

Минимальную площадь объектов рекреационного назначения, размещаемых на территориях общего пользования населенного пункта (городского парка), следует предусматривать не менее 5га.

Минимальные расчетные показатели территорий зон массового кратковременного отдыха в границах населенного пункта следует принимать из расчета не менее 500 кв. м. на 1 посетителя. При этом наиболее интенсивно используемая часть такой территории для активных видов отдыха должна составлять не менее 100 кв. м. на одного посетителя.

Минимальный расчетный показатель площади территорий речных и озерных пляжей следует принимать из расчета 5 кв.м. на одного посетителя, а размещаемых на лечебно-оздоровительных территориях и в курортных зонах следует принимать из расчета не менее 8 кв.м. и 4 кв.м для детей.

Минимальные расчетные показатели площади озеленения объектов рекреационного назначения в пределах территорий общего пользования населенных пунктов следует принимать в соответствии с таблицей:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Объекты рекреационного назначения | Минимальные расчетные показатели площади озеленения,  кв. м. на чел | | | |
| Городские населенные пункты | | | Сельские  населенные пункты |
| Крупнейшие, крупные, большие | Средние | Малые |
| Парки, бульвары, скверы, городские леса | 10 | 7 | 8 (10) | 12 |
| Сады микрорайонов  (кварталов) | 7 | 6 | - | - |

В скобках приведены расчетные показатели для малых городских населенных пунктов с населением до 20 тыс. чел.

В общем балансе территорий парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70 %.

##### **Р-3. Зона санитарно-защитного и специального озеленения.**

###### **Основные разрешенные виды использования недвижимости.**

* общее пользование территории.

**Значения параметров застройки территориальной зоны Р-3 следует принимать согласно местным нормативам градостроительного проектирования Шалинского городского округа Свердловской области, утвержденных решением Думы Шалинского городского округа от 07.04.2015 года № 286.**

Озеленение площади санитарно-защитных зон, отделяющих автомобильные дороги от объектов жилой застройки, следует предусматривать в виде непрерывных полос шириной не менее 10 м. В полосе озеленения должна быть предусмотрена посадка не менее чем трех рядов деревьев лиственных пород с кустарником в виде «живой изгороди».

Озеленение площади санитарно-защитных зон, отделяющих железнодорожные линии от объектов жилой застройки, должно составлять не менее 50 %.

Ширина непрерывной полосы озеленения вдоль всей железнодорожной линии должна быть не менее 10 м, а в полосе озеленения должна быть предусмотрена посадка не менее чем трех рядов деревьев лиственных пород с кустарником в виде «живой изгороди».

#### ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

##### **СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий.**

###### **Основные разрешенные виды использования недвижимости.**

* сельскохозяйственное использование;
* растениеводство;
* выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;
* овощеводство;
* садоводство.

***Вспомогательные виды разрешенного использования.***

- ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках

- коммунальное обслуживание.

###### **Условно разрешенные виды использования.**

* животноводство.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах СХ-1 устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

##### **СХ-2 Зона агропромышленных предприятий.**

###### **Основные разрешенные виды использования недвижимости.**

* сельскохозяйственное использование;
* животноводство;
* хранение и переработка сельскохозяйственной продукции.

###### **Вспомогательные виды разрешенного использования.**

* растениеводство;
* выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;
* овощеводство;
* садоводство;
* ветеринарное обслуживание;
* коммунальное обслуживание.

#### ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

##### **СН-1. Зона кладбищ.**

###### **Основные разрешенные виды использования недвижимости.**

- ритуальная деятельность.

###### **Вспомогательные виды разрешенного использования.**

- коммунальное обслуживание.

##### **Условно разрешенные виды использования**

- магазины.».

2. Решение вступает в силу с момента официального опубликования.

3. Опубликовать настоящее решение в газете "Шалинский вестник» и разместить на официальном сайте Шалинского городского округа.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на комитет по вопросам законодательства и местного самоуправления (А.Л.Казанцева).

Глава Шалинского городского округа А.М. Леонтьев