

**ДУМА**

**ШАЛИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

# **РЕШЕНИЕ**

|  |
| --- |
|  |

от 30 ноября 2015 года № 357

р.п. Шаля

***О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования д. Коптелы Шалинского городского округа Свердловской области, утвержденные решением Думы Шалинского городского округа от 31.01.2013 года № 105 «Об утверждении Генерального плана, Правил землепользования и застройки Шалинского городского округа применительно к территории с.Платоново, д.Коптелы, д.Симонята, с.Крюк, с.Роща, д.Ижболда, д.Кедровка, д.Климино, д.Лом, д.Низ, д.Павлы, п.Тепляки, п.Колпаковка, п.Унь, п.Вогулка, п.Козьял»***

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 муниципального образования д. Коптелы Шалинского городского округа Свердловской области, утвержденные решением Думы Шалинского городского округа от 31.01. 2013 года № 105 «Об утверждении Генерального плана, Правил землепользования и застройки Шалинского городского округа применительно к территории с.Платоново, д.Коптелы, д.Симонята, с.Крюк, с.Роща, д.Ижболда, д.Кедровка, д.Климино, д.Лом, д.Низ, д.Павлы, п.Тепляки, п.Колпаковка, п.Унь, п.Вогулка, п.Козьял», 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.**

- для индивидуального жилищного строительства;

- для ведения личного подсобного хозяйства;

- блокированная жилая застройка.

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

- обслуживание жилой застройки;

- коммунальное обслуживание;

- социальное обслуживание;

- бытовое обслуживание;

- здравоохранение;

- образование и просвещение;

- культурное развитие;

- религиозное использование;

- общественное управление;

- связь;

- ветеринарное обслуживание;

- земельные участки (территории) общего пользования.

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

- деловое управление;

- рынки;

- магазины;

- общественное питание;

- гостиничное обслуживание;

- обслуживание автотранспорта;

- отдых;

- ведение огородничества;

- ведение садоводства;

- 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;

- дошкольное, начальное и среднее общее образование;

- культурное развитие;

- религиозное использование;

- общественное управление;

- ветеринарное обслуживание;

- деловое управление;

- рынки;

- магазины;

- банковская и страховая деятельность;

- общественное питание;

- гостиничное обслуживание.

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

- коммунальное обслуживание;

- земельные участки (территории) общего пользования.

Минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов.

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;

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

- стационарное медицинское обслуживание.

##### **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.***

- производственная деятельность;

- тяжелая промышленность;

- легкая промышленность;

- пищевая промышленность;

- строительная промышленность;

- энергетика;

- связь;

- склады;

- транспорт;

- недропользование.

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

- обслуживание автотранспорта;

- объекты гаражного назначения;

- коммунальное обслуживание.

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

- рынки;

- магазины;

- объекты придорожного сервиса.

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны;

Площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия, следует определять из расчета не менее 3 м2 на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площадки предприятия;

Производственные территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения:

В полосе примыкания производственных зон к общественным территориям следует размещать общественно-административные («предзаводские» по терминологии СНиП II-89-80\*) части производственных территорий, включая их в формирование общественных центров и зон;

В полосе примыкания к жилым территориям не следует оформлять границы производственного участка глухим забором, рекомендуется использование входящей в состав СЗЗ полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, многоэтажных гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;

Не менее 20% от объема наземной части производственной застройки в примагистральной полосе следует размещать в подземном уровне (аварийные службы водопровода, канализации, ремонтные участки и стоянки малогабаритных машин механической уборки территорий).

#### 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;

- коммунальное обслуживание.

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

- ветеринарное обслуживание.

Расстояния от зданий и сооружений до зеленых насаждений следует принимать в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Свердловской области при условии беспрепятственного подъезда и работы пожарного автотранспорта; от воздушных линий электропередачи – в соответствии с ПУЭ.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Здание, сооружение** | **Расстояния, м, от здания, сооружения, объекта до оси** | |
| ствола дерева | кустарника |
| Наружная стена здания и сооружения | 5,0 | 1,5 |
| Край тротуара и садовой дорожки | 0,7 | 0,5 |
| Край проезжей части улиц, кромка укрепленной полосы обочины дороги или бровка канавы | 2,0 | 1,0 |
| Мачта и опора осветительной сети, мостовая опора и эстакада | 4,0 | ‑ |
| Подошва откоса, террасы и др. | 1,0 | 0,5 |
| Подошва или внутренняя грань подпорной стенки | 3,0 | 1,0 |
| Подземные сети:  газопровод, канализация | 1,5 | ‑ |
| тепловая сеть (стенка канала, тоннеля или оболочка при бесканальной прокладке) | 2,0 | 1,0 |
| водопровод, дренаж | 2,0 | ‑ |
| силовой кабель и кабель связи | 2,0 | 0,7 |

Примечания:

1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.

2.Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых и общественных помещений.

3. При односторонней юго-западной и южной ориентации жилых помещений необходимо предусматривать дополнительное озеленение, препятствующее перегреву помещений.

#### ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

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

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

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

***Вспомогательные виды разрешенного использования.***

- ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках

- ведение дачного хозяйства;

- коммунальное обслуживание.

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

* пчеловодство;
* 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.

#### 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.

При отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории будущего кладбища, включающую осушение территорий, устройство дренажей, засыпку на поверхность мелкозернистых сухих грунтов;

Для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-75% от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений - не менее 25%;

Территорию кладбища независимо от способа захоронения следует подразделять на функциональные зоны: входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, моральной (зеленой) защиты по периметру кладбища;

Размеры участков кладбищ должны быть не менее 0,5 га и не более 40 га.».

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