

Копия верна. Прошито и
пронумеровано на 11 (11) листах

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ
ИВАНОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
ОРЕНБУРГСКОГО РАЙОНА
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**
Третий созыв

Р Е Ш Е Н И Е

22 сентября 2017 № 93

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Ивановский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, утверждённые решением Совета депутатов от 10.06.2013 № 117

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», рассмотрев постановление администрации Ивановского сельсовета «О подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки МО Ивановский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области», с учетом итогового протокола публичных слушаний от 12.04.2017 г. по обсуждению проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Ивановский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, Постановления Администрации МО Ивановский сельсовет Оренбургского района от 22.09.2017 г. № 307-п «Об утверждении заключения о результатах публичных слушаний по внесению изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Ивановский сельсовет Оренбургского района», руководствуясь Уставом муниципального образования Ивановский сельсовет, Совет депутатов муниципального образования Ивановский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области

РЕШИЛ:

1. Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования Ивановский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, утверждённые решением Совета депутатов от 10.06.2013 № 117 следующие изменения:

«В часть II статью 42 «Карта градостроительного зонирования территории населенного пункта с. Ивановка», внести изменения согласно приложению 1. В пределах границ населенного пункта с. Ивановка, Выделить территориальную зону с кодовым обозначением Ж Эж – жилая зона комплекса «Экодолье». Для территориальной зоны Ж Эж (жилая зона комплекса «Экодолье») установить следующие виды разрешенного использования земельного участка и предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства с учетом Приказа Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (за исключение этажности зданий, строений, сооружений):

Основные виды разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка***
1	2	3
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.3
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для	3.5

	воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1-3.5.2	
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	3.6
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	5.1
Условно разрешенные виды использования земельного участка*	Описание условно разрешенного вида использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка***
1	2	3
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малозэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 3	2.1.1

	этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	2.7.1
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);	3.2

	размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1-3.4.2	3.4
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка*	Описание вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка***
1	2	3
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0

* в скобках указаны равнозначные наименования видов разрешенного использования;

** содержание видов разрешенного использования допускается без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков;

*** текстовое наименование ВРИ и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами условно разрешенного использования не должно причинять вред окружающей среде и санитарному благополучию, причинять существенного неудобства жителям.

Таблица 1 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

Виды параметров и единицы измерения	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости				
	Отдельно стоящий односемейный жилой дом	Многоквартирный жилой дом	Блокированный жилой дом (двухсекционный)	Блокированный жилой дом (три и более секции)	
Предельные параметры земельных участков					
- Минимальная площадь	кв.м	500	800	1000 (из расчета на 1 секцию, без площади застройки)	60 (из расчета на 1 секцию, без площади застройки)
- Максимальная площадь	кв.м	2500	10000	1000	1000
- Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы	м	15	30	15	15
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков					
- Минимальный отступ строений от границ земельного участка (красной линии), в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки	м	5	5	5	5
- Минимальный отступ от красной линии проездов	м	3	3	3	3

- Минимальное расстояние между домами	м	6	20	6	6
- Минимальный отступ от боковой границы земельного участка до дома	м	3	6	3	3
- Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	3	6	3	3
- Максимальное количество этажей	ед.	3	3	3	3
- Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	12	12	12	12
- Минимальное расстояние от окон объекта индивидуального жилищного строительства до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования и расположенных на соседнем земельном участке	м	4	4	4	4
- Максимальный процент (коэффициент) застройки	%	40	60	40	40

Примечания к таблице 1:

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 отдельностоящих 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 отдельностоящих 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, проводимых в порядке статей 25, 26 настоящих Правил.

7. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков по результатам публичных слушаний, проводимых в порядке, определенным уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 ГК РФ.

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.

4. В пределах границ населенного пункта с.Ивановка, Выделить территориальную зону с кодовым обозначением ИТ – зона инженерной инфраструктуры.

5. Для территориальной зоны ИТ (зона инженерной инфраструктуры) установить следующие виды разрешенного использования земельного участка и предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков":

Основные виды разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка* **
1	2	3
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3
Условно разрешенные виды	Описание условно разрешенного вида использования земельного участка**	Код (числово

использования земельного участка*		е обозначение) вида разрешенного использования земельного участка**
1	2	3
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка*	Описание вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка**	Код (число обозначение) вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка**
1	2	3
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0

* в скобках указаны равнозначные наименования видов разрешенного использования;

** содержание видов разрешенного использования допускается без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков;

*** текстовое наименование ВРИ и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено основными видами и условно разрешенными видами использования не должно оказывать негативного воздействия и причинять существенного неудобства жителям в прилегающей жилой зоне.

Таблица 2 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства реконструкции объектов капитального строительства зоны инженерной инфраструктуры

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
Предельные параметры земельных участков		
- минимальная площадь земельного участка	кв.м	60
- максимальная площадь земельного участка	кв.м	не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков		
- Минимальный отступ строений от границ земельных участков (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	5
- Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений		не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации
- Максимальный процент застройки	%	80

Примечания к таблице 2:

1. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и согласно технологического решения по проекту.

Требования к противопожарным расстояниям между зданиями, сооружениями и строениями определяются согласно Статьи 69 «Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и лесничествами (лесопарками) Федерального закона N 117-ФЗ в ред. от 10.07.2012.

6. В часть I, Главу 2 «Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил», статью 5 «Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам» добавить пункт 5 следующего содержания:

«5. Принятые до введения в действие настоящих правил нормативные правовые акты муниципальных образований Ивановский сельсовет и Оренбургский район по вопросам землепользования и застройки, в отношении территорий жилых комплексов Экодолье, Приуралье, Перовский и ранее утвержденные Советом депутатов МО Ивановский сельсовет соответствующие проекты планировки территорий вышеуказанных жилых районов с. Ивановка. Объекты недвижимости, включенные в утвержденные проекты планировки жилых комплексов Экодолье, Приуралье, Перовский, не соответствующие вновь установленным параметрам, согласно подп. 3 п. 3 ст. 5 проекта правил землепользования и застройки МО Ивановский сельсовет, считаются соответствующими данным Правилам, после вступления данных Правил в силу».

2. Установить, что настоящее решение вступает в силу с момента его обнародования.

3. Обнародовать настоящее решение на официальном сайте администрации муниципального образования Ивановский сельсовет в сети Интернет.

4. Настоящее решение подлежит передаче в уполномоченный орган исполнительной власти Оренбургской области для включения в областной регистр муниципальных правовых актов.

5. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

Глава муниципального образования
- Председатель Совета Депутатов:



Швецов Е. Г.

Разослано: депутатам Совета депутатов МО Ивановский сельсовет, государственному управлению аппарата Губернатора и Правительства Оренбургской области, прокурору района, Отделу архитектуры и градостроительства Администрации МО Оренбургский район, ООО «ГЕОГРАД», ООО «Экодолье Оренбург», в дело.

Ивановский сельсовет-Председатель

Совет депутатов

Е.Г. Швецов

