

ПРОЕКТ внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Ивановский сельсовет Оренбургского района (в соответствии с постановлением администрации от 01.02.2021 № 41-п)

1 вопрос (по заявлению собственника земельного участка)

Зона сельскохозяйственного использования (зона – СХ)

Описание, а также наименование вида разрешенного использования земельного участка принимать с учетом действующей редакции классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития № 540 от 01.09.2014

Основные виды разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1.17
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13.1
Сельскохозяйственное использование (Включение в перечень в соответствии с постановлением администрации от 01.02.2021 № 41-п)	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0
Условно разрешенные виды использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного

		использования земельного участка
1	2	3
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0

Таблица: Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Минимальная площадь земельных участков, кв. м	Максимальная площадь земельных участков, кв. м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % / (Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений)	Минимальный отступ основного объекта капитального строительства от границ участка
1.3	600	50 000 000	40/(3шт.,15м.)	3
1.17	НПУ	НПУ	40/(3шт.,15м.)	3
13.1	100	2 000	40/(3шт.,15м.)	3
1.15	600	100 000	60/(Максимальная высота строений, количество этажей – ограничивается технологическими требованиями.)	5
1.18	400	500 000	80/(Максимальная высота строений, количество этажей – по заданию на проектирование)	5
12.0	НПУ	НПУ	НПУ/НПУ	НПУ
12.0.1	НПУ	НПУ	НПУ/НПУ	НПУ
2.7.1	18	600	80/(6м.)	1
1.0 (Включение в перечень в соответствии с постановлением администрации от 01.02.2021 № 41-п)	10 000	НПУ	50/(3шт.,25м.)	5

Примечание: НПУ – не подлежит установлению.

Расположение объектов на участке не должно оказывать вредного влияния на сложившуюся жилую застройку.

Благоустройство территорий, расчет и установление санитарно – защитной зоны от объектов осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей объектов.

Вопрос 2

Градостроительные регламенты. Зона садоводческих объединений (зона– СХ-3)

Описание, а также наименование вида разрешенного использования земельного участка принимать с учетом действующей редакции классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития № 540 от 01.09.2014

Основные виды разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13.1
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей	13.2
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	1.5
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое 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 электропередач, 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
Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или	13.0

	огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	
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

Таблица: Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к видам разрешенного использования	
1	2	3	
минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (по санитарно – бытовым условиям) для видов разрешенного использования: <u>КОДЫ – 13.1, 13.2</u>			
От передней границы (со стороны улицы) до основного строения (садовый/жилой дом) на земельном участке	м	5	
От границ, граничащих с хозяйственным (пожарным) проездом до основного строения (садовый/жилой дом) на земельном участке	м	3	
От иных границ до основного строения (садовый/жилой дом) на земельном участке	м	3	
- от стволов высокорослых деревьев до границы земельного участка	м	4	
- от стволов среднерослых деревьев до границы земельного участка	м	2	
- от кустарников до границы земельного участка	м	1	
От постройки вспомогательного назначения по отношению к основному строению (сарай, гараж, баня) до:			
- передней границы (со стороны улицы)		5	
- границы, граничащей с хозяйственным (пожарным) проездом;	м	3	
- иных границ		1	
По согласованию с правлением товарищества навес для автомобиля или гараж (гараж-стоянка) может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда (п. 6.6 СП 53.13330.2019)			
Иные показатели:			
Максимальное количество этажей основного строения	шт.	3 (надземных)	

(садовый/жилой дом) на земельном участке		
Максимальное количество этажей вспомогательного строения на земельном участке	шт.	2
Максимальная высота основного (садовый/жилой дом) строения	м	20
Минимальная высота основного строения (садовый/жилой дом) (до верхней отметки крыши)	м	3,0
Максимальный процент застройки земельного участка	%	40
Минимальный размер земельного участка(для вновьформируемых земельных участков)	кв.м.	500
Максимальный размер земельного участка (для вновьформируемых земельных участков)	кв.м.	1500
<ul style="list-style-type: none"> - максимальная высота ограждения, устанавливаемого на границе со смежным земельным участком – 2 м (из прозрачного материала или сетки; между ограждением и уровнем земли необходимо организовывать зазор – 10 – 15 см.) Устройство сплошного непрозрачного ограждения – по письменному согласованию владельца смежного участка). - максимальная высота ограждения земельного участка со стороны улицы, проезда – 2 м (допускается из непрозрачного материала). 		
Не допускается организация стока дождевой воды с крыш строений на соседний участок.		
<p>Размещение жилого дома на садовом земельном участке допускается в случае соблюдения Предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, установленных настоящими градостроительными регламентами зоны СХ-3 в отношении основного строения – жилой дом, а также при</p> <p>при ширине проезда или улицы (в границах красных (передних) линий земельных участков) – не менее 10 м., ширины полосы движения улиц - не менее 2,75 м. (с количеством полос движения суммарно в двух направлениях – 2 шт.)</p>		
Канализационный выгреб должен быть водонепроницаемым, глубиной не более 3 м., расположен в пределах земельного участка домовладения и не ближе 3 м. от границы смежного участка(садового, дачного, огородного). Должен быть очищен по мере его заполнения. (СанПиН 42-128-4690-88).		

На садовом земельном участке могут возводиться садовый дом или жилой дом, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе - теплицы, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж (гараж-стоянка) для автомобилей.

Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового земельного участка не нормируются.

Иные показатели.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Минимальная площадь земельных участков, кв. м	Максимальная площадь земельных участков, кв. м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	Минимальный отступ основного объекта капитального строительства от границ участка
13.1	500	1500	НПУ	Строительство ОКС не предусмотрено
1.1	1000	10000	НПУ	НПУ
1.5	1000	10000	НПУ	НПУ
3.1	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ
12.0	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ
13.0	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ
<p>Примечание: НПУ не подлежит установлению, отсутствует ограничение данного параметра, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории или проектной документацией определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям.</p> <p>Проектирование, размещение, строительство, реконструкция, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.</p>				