



ПРОЕКТ

**Муниципальное образование «Облученский муниципальный район»
Еврейской автономной области**

СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ

РЕШЕНИЕ

№ _____

г.Облучье

О внесении изменения в Правила землепользования и застройки с. Башурово муниципального образования «Пашковское сельское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области», утвержденные решением Собрания депутатов Облученского муниципального района от 08.11.2017 № 258

В соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании Устава муниципального образования «Облученский муниципальный район» Еврейской автономной области Собрание депутатов муниципального района

РЕШИЛО:

1. Внести в Правила землепользования и застройки с. Башурово муниципального образования «Пашковское сельское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области, утвержденные решением Собрания депутатов Облученского муниципального района от 08.11.2017 № 258 «Об утверждении Правил землепользования и застройки села Башурово муниципального образования «Пашковское сельское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области» следующее изменение:

1.1 Статью 42 главы 9 «Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования, с градостроительными регламентами» изложить в следующей редакции:

«Статья 42. Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования, с градостроительными регламентами

1. Жилая зона (Ж-3)

Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки, индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на

территории существующей усадебной застройки при преимущественном размещении отдельно стоящих одно-двухсемейных домов, многоквартирных домов не выше 4-х этажей с набором услуг местного значения и при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Код (цифровое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору (приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 16.09.2021)).

Таблица видов разрешенного использования:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Основные виды разрешенного использования		
Для индивидуально жилого жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для 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	2.1.1
Для ведения личного	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1;	2.2

подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, 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 домом или соседними домами, 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 гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	3.1
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4	3.2
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
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1

Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3	3.6
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	3.7
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1
Вспомогательные виды использования		
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 видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1
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

Условно разрешенные виды использования		
Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории	6.1
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8

Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства:

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости		
		Отдельно стоящий односемейный дом	Многоквартирные дома до 4 этажей	Объекты коммунального, социального, бытового обслуживания
Предельные параметры земельных участков				
Минимальная площадь вновь формируемого з.у.	кв.м.	500	1000	Согласно СП 42.13330.2016 (приложение Ж)
Максимальная площадь вновь формируемого з.у.	кв.м.	5000	Согласно СП 42.13330.2016 (приложение Д)	
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	м	12	30	
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков				
Максимальный процент	%	40	35	50

застройки участка				
Минимальный отступ строений от красной линии (передней границы) участка	м	3	7,5	Определяется проектом
Минимальный отступ строений от боковых границ участка	м	1	6,5	Определяется проектом
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	1	7,5	Определяется проектом
Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	12	16	12
Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений	м	В соответствии со статьей 33 настоящих Правил и с требованиями СП 42.13330.2016		

Для жителей индивидуальной застройки при дефиците территории могут предусматриваться дополнительные участки для размещения хозяйственных построек, огородничества и развития личного подсобного хозяйства за пределами границ населенного пункта, на земельных участках, не являющихся резервом для жилищного строительства, с соблюдением природоохранных, санитарных, противопожарных и зооветеринарных требований. Допускается блокировка хозяйственных построек на соседних земельных участках по взаимному согласию домовладельцев (при наличии письменного соглашения). Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

Рекомендации к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения выполнять прозрачными; высота ограждения не более 1,8м; характер ограждения и его высота должны быть единообразными на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 1,7м. Ограждение участков может быть выполнено в виде декоративного озеленения высотой не более 1,2м. Установка сплошных заборов между соседями должна производиться по согласованию с соседями.

Уклон крыши построек, располагаемых на расстоянии менее 1,5м от соседнего участка, должен быть в сторону своего участка. Допускается

устройство скатной крыши хозяйственных построек к соседнему участку при обязательной организации водоотвода от ограждения.

2. Общественно-деловая зона (ОД)

Зона многофункциональной общественно-деловой застройки выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, обслуживающих и коммерческих видов с набором услуг местного значения и объектов охраны Государственной границы Российской Федерации при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Код (цифровое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору (приказ Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 (ред. от 16.09.2021)).

Таблица видов разрешенного использования:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Основные виды разрешенного использования		
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;	2.1.1

	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	
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, 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 домом или соседними домами, 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 гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	3.1
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4	3.2
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
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий,	

	спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	
Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3	3.6
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	3.7
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	5.1
Вспомогательные виды использования		
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Земельные участки (территории)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами	12.0

общего пользования	12.0.1 - 12.0.2	
Условно разрешенные виды использования		
Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории	6.1
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8

Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства:

Виды параметров и единицы измерения	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости (Объекты коммунального, социального, бытового обслуживания)	
Предельные параметры земельных участков		
Минимальная площадь вновь формируемого з.у.	кв.м.	Согласно СП 42.13330.2016 (приложение Ж)
Максимальная площадь вновь формируемого з.у.	кв.м.	5 000
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков		
Максимальный процент застройки участка	%	50
Минимальный отступ строений от красной линии (передней границы) участка	м	5

Минимальный отступ строений от боковых границ участка	м	Определяется проектом
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	Определяется проектом
Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	12

Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; нормами освещенности, приведенными в СНиП II-4-79, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в главе 15 СП 42.13330.2016.

Радиус обслуживания населения учреждениями и предприятиями обслуживания, размещаемыми в общественно-деловых и жилых зонах, в зависимости от элементов планировочной структуры, составляет:

Учреждения и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания, м
Дошкольные образовательные учреждения	500
Общеобразовательные школы	500
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	500
Физкультурно-спортивные центры	1 500
Поликлиники и их филиалы	1 000
Аптеки	800
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения	2000
Отделения связи и филиалы банков	500

3. Зона ритуальной деятельности (К1)

Зона ритуальной деятельности (К1) выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ.

Код (цифровое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору (приказ Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 (ред. от 16.09.2021)).

Таблица видов разрешенного использования:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Основные виды разрешенного использования		
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения	12.1

Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства:

Виды параметров и единицы измерения	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости (Объекты ритуальной деятельности)	
Предельные параметры земельных участков		
Минимальная площадь вновь формируемого з.у.	кв.м.	По заданию на проектирование
Максимальная площадь вновь формируемого з.у.	кв.м.	По заданию на проектирование
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков		
Максимальный процент застройки участка	%	60
Минимальный отступ строений от красной линии (передней границы) участка	м	По заданию на проектирование
Минимальный отступ строений от боковых границ участка	м	По заданию на проектирование
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	По заданию на проектирование
Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	20

4. Зона сельскохозяйственного использования (П 1)

Зона сельскохозяйственного использования выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых для осуществления хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства.

Код (цифровое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору (приказ Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 (ред от 16.09.2021)).

Таблица видов разрешенного использования:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Основные виды разрешенного использования		
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	1.2
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
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.8
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц,	1.10

	в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.11
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 использования		
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	3.1
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9

Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства:

Виды параметров и единицы измерения	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости (Объекты сельскохозяйственного использования)	
Предельные параметры земельных участков		
Минимальная площадь вновь формируемого з.у.	кв.м.	По заданию на проектирование
Максимальная площадь вновь формируемого з.у.	кв.м.	По заданию на проектирование
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков		
Максимальный процент застройки участка	%	60
Минимальный отступ строений от боковых границ участка	м	Определяется проектом
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	Определяется проектом
Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	15 (за исключением частей технологического оборудования)

Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и статьей «Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон» настоящих Правил. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50м, а при ширине зоны до 100м – не менее 20м.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков применять в соответствии с:

- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
- СНиП -89-90* «Генеральные планы промышленных предприятий»
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

Расстояния между жилыми, общественными и производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; нормами освещенности, приведенными в СНиП II-4-79, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в главе 15 СП 42.13330.2016. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) – не более 15% от площади земельного участка. Площадь озеленения территории – не более 15% от площади земельного участка.

Предельные размеры земельных участков, отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки могут быть изменены на основании технико-экономического обоснования проекта строительства при утверждении проекта планировки территории.

5. Рекреационная зона (Р1)

Рекреационная зона (Р1) выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-1 только в случае, когда части территорий общего пользования – (сельских лесов, иных территорий) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях, применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-1, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Код (цифровое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору (приказ Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 (ред. от 16.09.2021)).

Таблица видов разрешенного использования:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Основные виды разрешенного использования		
Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	9.1
Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	11.1
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5	5.0
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	5.1
Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об	5.2

	окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	3.1
Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.7
Вспомогательные виды использования		
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

Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства:

Виды параметров и единицы измерения	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости		
Предельные параметры земельных участков			
Минимальная площадь вновь формируемого з.у.	кв.м.	По заданию на проектирование	
Максимальная площадь вновь формируемого з.у.	кв.м.	По заданию на проектирование	
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков			
Минимальный процент площади озелененных территорий в общем балансе парков и садов	%	70	
Минимальный отступ строений от боковых границ участка	м	Определяется проектом	
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	Определяется проектом	
Максимальная высота	м	5 м.	

зданий		
--------	--	--

Здания и сооружения следует предусматривать: Физкультурно-оздоровительные сооружения - общей площадью не более 1000м²; музеи - общей площадью не более 500м²; выставочные залы, галереи - общей площадью не более 500м².

Зона парков должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

В данной зоне предусматривать следующий баланс территории:

- Зеленые насаждения – 65% от общей площади участка.
- Аллеи и дороги – 10% от общей площади участка.
- Сооружения – 5% от общей площади участка.».

2. Настоящее решение опубликовать в Информационном сборнике муниципального образования «Облученский муниципальный район».

3. Настоящее решение вступает в силу после дня его официального опубликования.

Готовил

Начальник отдела архитектуры
и градостроительства

А.К. Трифонов

Начальник юридического отдела

Т.А. Смирнова

Заместитель главы администрации
по вопросам местного самоуправления –
управляющий делами

С.В. Кравченко

СОГЛАСОВАНО

Заместитель главы администрации

_____ Е.А. Исаков

Пояснительная записка

к проекту решения Собрания депутатов «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки с. Башурово муниципального образования «Пашковское сельское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области» утвержденные решением Собрания депутатов Облученского муниципального района от 08.11.2017 № 258

В ноябре 2017 года принято решение Собрания депутатов муниципального образования «Облученский муниципальный район» №258 «Об утверждении Правил землепользования и застройки села Башурово муниципального образования «Пашковское сельское поселение» Облученского муниципального района.

1. В Градостроительном кодексе не было прописано определение дома блокированной застройки. Этот термин введен в Град. Кодекс Федеральным законом от 30.12.2021 № 476-ФЗ. Данная поправка вступила в действие с 01.05.2022 года.

«40) дом блокированной застройки - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.»

Соответственно этот термин отсутствует в текстах Правил землепользования и застройки населенных пунктов Пашковского сельского поселения.

Для приведения наших нормативных правовых актов в соответствие с действующим базовым законодательством предлагается данная поправка в правила землепользования и застройки села Башурово. (В статье 42 Правил появляется вид разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» с кодом – 2.3).

2. На сегодняшний день в нашей стране органами местного самоуправления для каждого населенного пункта подготовлены и утверждены НПА - Правила землепользования и застройки, в которых определены виды разрешенного использования земельных участков индивидуально, с учетом местных географических, экономических условий и социальных особенностей территории. Виды разрешенного использования земельных участков в ПЗЗ трактуются очень разнообразно, что вызывает определенные трудности в процессе государственной регистрации и постановки на учет вновь созданных объектов недвижимости. С целью внесения ясности, для систематизации и упрощения данного процесса Федеральной службой государственной регистрации и картографии подготовлен приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования

земельных участков». Органы местного самоуправления обязаны привести ПЗЗ своих территорий в соответствие с данным Классификатором.

3. На территории села Башурово Правилами землепользования и застройки определена территориальная зона «Р-1 рекреационная зона». В пределах данной зоны располагается существующая подстанция 35/10 кВ., однако перечнем разрешенных видов использования соответствующее наименование вида разрешенного использования земельного участка не предусмотрено. Предлагается дополнить перечень основных видов разрешенного использования земельных участков для территориальной зоны Р-1 рекреационная зона следующими видами разрешенного использования: - коммунальное обслуживание 3.1; - энергетика 6.7.

По данным изменениям в ПЗЗ села Башурово проведена процедура публичных слушаний. Слушания состоялись 14 июня 2022 года на территории села Башурово Пашковского сельского поселения. Заключение и протоколы по результатам проведения публичных слушаний прилагаются.

В связи с этим прошу рассмотреть и принять проект решения «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки с. Башурово муниципального образования «Пашковское сельское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области».

Начальник отдела архитектуры
и градостроительства администрации

А.К. Трифонов