*Отдел главного архитектора администрации Бобровского муниципального района Воронежской области*

**ПРОЕКТ**

**ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**КОРШЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**БОБРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

****

**2016**

Настоящий проект разработан отделом главного архитектора администрации Бобровского муниципального района Воронежской области

Разработчики проекта:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Заместитель руководителя отдела главного архитектора | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | В.Н. Степанов |
| Инженер отдела главного архитектора | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | А.Г. Бокова |

1. **Обоснование проекта**

Действующие Правила землепользования и застройки Коршевского сельского поселения Бобровского муниципального района Воронежской области утверждены решением Совета народных депутатов Коршевского сельского поселения Бобровского муниципального района Воронежской области от 27.08.2012 № 25\1 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Коршевского сельского поселения Бобровского муниципального района Воронежской области» в редакции решения Совета народных депутатов Коршевского сельского поселения от 29.12.2015 №45.

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Коршевского сельского поселения Бобровского муниципального района Воронежской области разработан на основании муниципального контракта от 18.08.2016 № 6 и в соответствии с постановлением администрации Коршевского сельского поселения Бобровского муниципального района Воронежской области от 18.08.2016 № 90 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Коршевского сельского поселения Бобровского муниципального района Воронежской области».

1. **Проектные предложения.**

2.1. Дополнить список «Условно разрешенные виды использования» таблицы «Градостроительный регламент» пункта 1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами – Ж1» статьи 19 «Жилые зоны» элементом следующего содержания – «Общественные зеленые насаждения (парк, сквер, аллея, сад)».

2.2. Дополнить список «Архитектурно-строительные требования» таблицы «Градостроительный регламент» пункта 1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами – Ж1» статьи 19 «Жилые зоны» элементами следующего содержания:

* предельные размеры земельных участков: минимальный – 200 кв.м; максимальный – 5000 кв.м;
* предельная высота зданий, строений и сооружений – 15 м;
* при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка при согласии соседей (заверяется нотариально) составляет не менее:

- 1,0 м – для одноэтажного жилого дома;

- 1,5 м – для двухэтажного жилого дома;

- 2,0 – для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6м.

2.3. Дополнить таблицу "Градостроительный регламент" пункта 1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами – Ж1» статьи 19 «Жилые зоны» списками предельных размеров земельных участков, предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства следующего содержания:

2.3.1.

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для земельных участков малоэтажной многоквартирной жилой застройки** | * Предельные размеры земельных участков:

- минимальный - 300 кв.м- максимальный – 10000,0 кв.м ;* Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест доступности размещения зданий, строений, сооружений - 6 м;
* Предельное количество этажей - 4;
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%
 |

2.3.2.

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для земельных участков под нежилые здания (магазины, аптеки, мастерские мелкого ремонта, предприятия общественного питания)** | * Предельные размеры земельных участков:

- минимальный – 400,0 кв.м;* Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест доступности размещения зданий, строений, сооружений - 6 м;
* Предельное количество этажей – 2м;
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%
 |

2.3.3.

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования** | * Предельные размеры земельных участков:

- минимальный площадь земельного участка для размещения детского сада – 0,4 га;- минимальный площадь земельного участка для размещения общеобразовательной школы – 1,5 га;* Расстояние от зданий (границ участков детских дошкольных учреждений и образовательных школ до красных линий – 10м, до стен жилых домов принимается по нормам инсоляции и освещенности.
* Минимальный отступ от границ участка – 6м;
* Предельное количество этажей - 4;
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.
 |

2.4. Дополнить список «Условно разрешенные виды использования» таблицы «Градостроительный регламент» пункта 2 «Зона планируемого размещения жилой застройки – Ж1п» статьи 19 «Жилые зоны» элементом следующего содержания – «Общественные зеленые насаждения (парк, сквер, аллея, сад)».

2.5. Дополнить список «Архитектурно-строительные требования» таблицы «Градостроительный регламент» пункта 2 «Зона планируемого размещения жилой застройки – Ж1п» статьи 19 «Жилые зоны» элементами следующего содержания:

* предельные размеры земельных участков: минимальный – 200 кв.м; максимальный – 5000 кв.м;
* предельная высота зданий, строений и сооружений – 15 м;
* при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка при согласии соседей (заверяется нотариально) составляет не менее:

- 1,0 м – для одноэтажного жилого дома;

- 1,5 м – для двухэтажного жилого дома;

- 2,0 – для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6м.

* 1. 2.6. Дополнить таблицу «Градостроительный регламент» пункта 2 "Зона планируемого размещения жилой застройки - Ж1п" статьи 19 "Жилые зоны" списками предельных размеров земельных участков, предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства следующего содержания:

2.6.1.

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для земельных участков малоэтажной многоквартирной жилой застройки** | * Предельные размеры земельных участков:

- минимальный - 300 кв.м- максимальный – 10000,0 кв.м ;* Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест доступности размещения зданий, строений, сооружений - 6 м;
* Предельное количество этажей - 4;
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%
 |

2.6.2.

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для земельных участков под нежилые здания (магазины, аптеки, мастерские мелкого ремонта, предприятия общественного питания)** | * Предельные размеры земельных участков:

- минимальный – 400,0 кв.м;* Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест доступности размещения зданий, строений, сооружений - 6 м;
* Предельное количество этажей – 2м;
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%
 |

2.6.3.

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования** | * Предельные размеры земельных участков:

- минимальный площадь земельного участка для размещения детского сада – 0,4 га;- минимальный площадь земельного участка для размещения общеобразовательной школы – 1,5 га;* Расстояние от зданий (границ участков детских дошкольных учреждений и образовательных школ до красных линий – 10м, до стен жилых домов принимается по нормам инсоляции и освещенности.
* Минимальный отступ от границ участка – 6м;
* Предельное количество этажей - 4;
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.
 |

2.7. Дополнить таблицу «Градостроительный регламент» пункта 1 "Зона многофункционального общественно-делового центра - О1" статьи 20 "Общественно-деловые зоны" списком следующего содержания:

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства**  | * Предельные размеры земельных участков:

- минимальный - 200 кв.м* Минимальные отступы

- от красной линии до здания и сооружения – 5м;- от границ смежных земельных участков – 6м.* Предельное количество этажей 4;
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка 50%
 |

2.8. Дополнить таблицу «Градостроительный регламент» пункта 2 "Зона размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения - О2" статьи 20 "Общественно-деловые зоны" списком следующего содержания:

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства**  | * Предельные размеры земельных участков:

- минимальный - 200 кв.м* Минимальные отступы

- от красной линии до здания и сооружения – 5м;- от границ смежных земельных участков – 6м.* Предельное количество этажей 4;
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка 50%
 |

2.9. Дополнить таблицу «Градостроительный регламент» пункта 3 "Зона размещения культовых объектов - О3" статьи 20 "Общественно-деловые зоны" списком следующего содержания:

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства**  | * Предельные размеры земельных участков:

- минимальный - 200 кв.м* Минимальные отступы

- от красной линии до зданий и сооружений – 5м;- от границ смежных земельных участков – 6м.* Предельное количество этажей - 2;
* Предельная высота зданий, строений сооружений для культовых объектов – 35 м;
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка 50%, для культовых объектов – 80%.
 |

2.10. Дополнить таблицу «Градостроительный регламент» пункта 1 «Зона размещения объектов промышленности и сельскохозяйственных предприятий ІІІ класса санитарной классификации – П3» статьи 21 «Производственно-коммунальные зоны» списком следующего содержания:

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства**  | * Предельные размеры земельных участков:

- минимальный - 200 кв.м;* Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест доступности размещения зданий, строений, сооружений – 6 м;
* Предельная высота зданий, строений, сооружений - 50м;
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%
 |

2.11. Дополнить пункт 2 "Зона размещения объектов промышленных и сельскохозяйственных предприятий (ІV класс санитарной классификации – П4)» статьи 21 «Производственно-коммунальные зоны» градостроительным регламентом следующего содержания:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | Промышленные объекты и производства третьего класса с санитарно-защитной зоной 300 м;, в т.ч.:* гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники; Производство по производству растительных масел;
* свинофермы до 4 тыс. голов;
* фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов (всех специализаций), фермы коневодческие.
* фермы овцеводческие на 5 - 30 тыс. голов;
* фермы птицеводческие до 100 тыс. кур-несушек и до 1 млн. бройлеров;
* производство по производству растительных масел;
* объекты по обслуживанию грузовых автомобилей;
* открытые наземные склады и места разгрузки сухого песка, гравия, камня и др. минерально-строительных материалов;
* склады, перегрузка и хранение утильсырья;
* склады горюче-смазочных материалов;
* хозяйства с содержанием животных (свинарники, питомники, конюшни, зверофермы)
 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** | * вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
* здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,
* гаражи служебного транспорта;
* гостевые автостоянки, парковки;
* площадки для сбора мусора;
* сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;
* благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;
* общественные зеленые насаждения;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);

реклама и объекты оформления в специально отведенных местах |
| **Условно разрешенные виды использования** | * автозаправочные станции;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
* отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** | * открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
* площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.
 |
| **Архитектурно-строительные требования** | * Параметры для зоны принимаются по расчету и включаются в градостроительный план земельного участка.
 |
| **Санитарно-гигиенические и экологические требования** | * Уровень озеленённости территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющие деревья и кустарники.
* С целью снижения вредного влияния на окружающую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения.
* Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на очистные сооружения.
* Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства
 |

2.12. Дополнить таблицу «Градостроительный регламент» пункта 3 «Зона планируемого размещения объектов промышленности и сельскохозяйственных предприятий (ІV класс санитарной классификации – П4п)» статьи 21 «Производственно-коммунальные зоны» списком следующего содержания:

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства**  | * Предельные размеры земельных участков:

- минимальный - 200 кв.м,* Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест доступности размещения зданий, строений, сооружений – 6 м;
* Предельная высота зданий, строений, сооружений 50м;
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка 80%
 |

2.13. Дополнить таблицу «Градостроительный регламент» пункта 4 «Зона планируемого размещения объектов промышленности и сельскохозяйственных предприятий (V класса санитарной классификации – П5п)» статьи 21 «Производственно-коммунальные зоны» списком следующего содержания:

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства**  | * Предельные размеры земельных участков:

- минимальный - 200 кв.м,* Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест доступности размещения зданий, строений, сооружений – 6 м;
* Предельная высота зданий, строений, сооружений - 50м;
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%
 |

2.14. Дополнить пункт 1 "Зона улиц и дорог - ИТ" статьи 22 «Зоны инженерной и транспортной инфраструктур» фразой следующего содержания: «Данный градостроительный регламент определяет режим использования земельных участков в границах территориальной зоны ИТ, не занятых линейными объектами».

2.15. Дополнить таблицу «Градостроительный регламент» пункта 1 "Зона улиц и дорог - ИТ" статьи 22 "Зоны инженерной и транспортной инфраструктур" списком следующего содержания:

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства**  | * Предельные размеры земельных участков:

- минимальный – 0,1 га,- максимальный – 0,5 га;* Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест доступности размещения зданий, строений, сооружений – 6 м, для размещения объекта инженерной инфраструктуры – 0,5м;
* Предельное количество этажей - 2;
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%
 |

2.16. Изложить фразу «Согласно части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами» пункта 1 «Территория сельскохозяйственных угодий в границах земель сельскохозяйственного назначения - СХ1» статьи 23 «Зоны сельскохозяйственного использования» в следующей редакции: «В соответствии со статьей 36 п. 6 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (статья 36, п.7 Градостроительного кодекса РФ)».

2.17. Дополнить таблицу «Градостроительный регламент» пункта 2 «Зона сельскохозяйственного использования – СХ2» статьи 23 «Зоны сельскохозяйственного использования» списком следующего содержания:

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства**  | * Предельные размеры земельных участков:

- минимальный – 400,0кв.м;- максимальный – 5000,0 кв.м;* Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест доступности размещения зданий, строений, сооружений – 6 м;
* Предельное количество этажей - 1;
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%
 |

2.18. Дополнить таблицу «Градостроительный регламент» пункта 1 "Зона кладбищ - СН" статьи 24 "Зоны размещения объектов специального назначения" списком следующего содержания:

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства**  | * Предельные размеры земельных участков:

- минимальный – 0,5 га;- максимальный – 10,0 га;* Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест доступности размещения зданий, строений, сооружений – 6 м;
* Предельная высота зданий, строений, сооружений - 10 м;
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%
 |

2.19. Дополнить пункт 1 "Зона планируемого размещения общественных рекреационных территорий (парков, садов, скверов) - Р1п" статьи 25 «Зоны рекреационного назначения» фразой следующего содержания: «Данный градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков в границах территориальной зоны Р1, не относящихся к территории общего пользования».

2.20. Дополнить таблицу «Градостроительный регламент» пункта 1 "Зона планируемого размещения общественных рекреационных территорий (парков, садов, скверов) - Р1п» статьи 25 «Зоны рекреационного назначения» списком следующего содержания:

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства**  | * Предельные размеры земельных участков:

- минимальный – 0,5 га- максимальный – 5,0 га;* Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м;
* Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м;
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%.
 |

2.21. Дополнить таблицу «Градостроительный регламент» пункта 2 "Зона планируемых общественных пляжей - Р2п» статьи 25 «Зоны рекреационного назначения» списком следующего содержания:

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства**  | * Предельные размеры земельных участков:

- минимальный – 0,05 га- максимальный – 0,5 га;* Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м;
* Предельное количество этажей - 3;
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.
 |

2.22. Дополнить пункт 3 " Зона планируемого размещения защитных зеленых насаждений - Р4п" статьи 25 «Зоны рекреационного назначения» таблицей «Градостроительный регламент» следующего содержания:

Градостроительный регламент

«Застройка объектами капитального строительства в границах территориальной зоны не предусмотрена»

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства**  | * Предельные размеры земельных участков:

- минимальный – 0,5 га- максимальный – 5,0 га;* Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест доступности размещения зданий, строений, сооружений не подлежат установлению
* Предельное количество этажей не подлежат установлению;
* Предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению;
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению;
 |

2.23. Изложить фразу «Согласно статье 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительный регламент не устанавливается для земель водного фонда и использование земельных участков в составе земель водного фонда определяется уполномоченными органами государственной власти в соответствии с федеральными законами» пункта 1 «Зона водных объектов - водотоков и замкнутых водоемов (рек, озер, болот, ручьев, родников, прудов) – В1» статьи 26 «Зоны водных объектов» в следующей редакции: «В соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (п.7, статьи 36 Градостроительного кодекса РФ)».