

ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению администрации
муниципального образования
Тбилисский район
от 10.04.2016 № 145

Проект

«Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Тбилисского сельского поселения Тбилисского района»

Внести следующие изменения в Правила землепользования и застройки Тбилисского сельского поселения Тбилисского района, утвержденные решением Совета Тбилисского сельского поселения Тбилисского района от 3 июня 2014 года № 1192:

1. В статье 20 «Зона усадебной жилой застройки» (Ж-1) главы 2 части II «Градостроительные регламенты», в пункте 2 графу «параметры разрешенного использования» строки «Основные виды разрешенного использования» дополнить позицией 14 следующего содержания:

«14. Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 /5000 кв. м;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40;

коэффициент плотности застройки Кпз - 0,8;

минимальные отступы от границ участка - 3 м от жилых зданий и 1 м от хозяйственных построек с учетом соблюдения требований технических регламентов;

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 и менее метров, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет:

для одноэтажного - 1 м.;

для двухэтажного - 1,5 м.;

для трехэтажного - 2 м., при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.

Отстка зданий должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.».

2. В статье 22 «Зона малоэтажной жилой застройки» (Ж-3) главы 2 части 2 «Градостроительные регламенты» в пункте 2 графу «параметры разрешенного использования» строки «Основные виды разрешенного использования», дополнить позицией 10 следующего содержания:

«10. Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300/5000 кв. м;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) -

12м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40;

коэффициент плотности застройки Кпз-0,8;

минимальные отступы от границ участка - 3 м от жилых зданий и 1 м от хозяйственных построек с учетом соблюдения требований технических регламентов;

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 и менее метров, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет:

для одноэтажного - 1 м.;

для двухэтажного - 1,5 м.;

для трехэтажного - 2 м., при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.

Отстка зданий должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.».

3. В статье 23 «Зона среднеэтажной жилой застройки» (Ж-4) главы 2 части 2 «Градостроительные регламенты», в пункте 2 графу «параметры разрешенного использования» строки «Основные виды разрешенного использования» дополнить позицией 10 следующего содержания:

«10. Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 /5000 кв. м;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40;

коэффициент плотности застройки Кпз - 0,8.

Отстка зданий должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.».

4. В статье 24 «Зона многофункциональной застройки» (ОЖ) главы 2 части 2 «Градостроительные регламенты», в пункте 2 графу «параметры разрешенного использования» строки «Основные виды разрешенного использования» дополнить пунктом 9 следующего содержания:

« 9. Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300/5000 кв. м;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40.

Отстка зданий должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.».

5. В статье 25 «Зона объектов общественного и коммерческого назначения» (ОД-1) главы 2 части 2 «Градостроительные регламенты», в пункте 2 графу «параметры разрешенного использования» строки «Основные виды разрешенного использования» дополнить позицией 8 следующего содержания:

«8. Максимальное количество надземных этажей - не более 3 этажей;

высота - не более 15 м;

озеленение не менее 10%;

минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется по заданию на проектирование;

максимальный процент застройки участка - определяется по заданию на проектирование;

минимальные отступы от границ участка - 3 м от жилых зданий - 6 м, 1 м от хозяйственных построек, 0 м для объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке, с учетом соблюдения требований технических регламентов.

Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.

Шпиль, башни, флажки - без ограничений.

Размещать общественные здания необходимо с учетом плана желтых линий (границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате разрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного характера), ширины проездов для обеспечения беспрепятственного ввода и передвижения сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций, а также размещения пожарных гидрантов на свободной от возможных завалов территории в соответствии со СНиП 2.01.51-90».

6. В статье 26 «Зона объектов торгового-выставочного назначения» (ОД-2) главы 2 части 2 «Градостроительные регламенты», в пункте 2 графу «параметры разрешенного использования» строки «Основные виды разрешенного использования» дополнить позицией 2 следующего содержания:

«2. Озеленение не менее 10%;

минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется по заданию на проектирование;

минимальные отступы от границ участка - 3 м от жилых зданий, 1 м от хозяйственных построек, 0 м для объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке, с учетом соблюдения требований технических регламентов.

Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления».

7. В статье 27 «Зона объектов здравоохранения» (ОД-3) главы 2 части 2 «Градостроительные регламенты», в пункте 2 графу «параметры разрешенного использования» строки «Основные виды разрешенного использования» дополнить позицией 7 следующего содержания:

«7. Озеленение не менее 10%;

минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется по заданию на проектирование;

минимальный отступ строений от красной линии 3 м., размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.

Запрещается перепрофилирование объектов.

Основное строение должно располагаться:

от красной линии улиц - не менее чем на 5 м.,

от красной линии проездов - не менее чем на 3 м.,

от границ соседнего участка - не менее чем 3 м.

Расстояние от границ соседнего участка до:

стволов высокорослых деревьев - 4 м;

стволов среднерослых деревьев - 2 м;

до кустарника - 1 м.

Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.

Коэффициент озеленения территории - не менее 15% от площади земельного участка».

8. В статье 28 «Зона объектов образования» (ОД-4) главы 2 части 2 «Градостроительные регламенты», в пункте 2 графу «параметры разрешенного использования» строки «Основные виды разрешенного использования» дополнить позицией 7 следующего содержания:

«7. Озеленение не менее 10%;

минимальные отступы от границ участка - 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления».

9. В статье 29 «Зона объектов спортивного назначения» (ОД-5) главы 2 части 2 «Градостроительные регламенты», внести следующие изменения:

1) в пункте 2 графу «параметры разрешенного использования» строки «Основные виды разрешенного использования» дополнить позицией 3 следующего содержания:

«3. Площадь земельного участка принимается в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

минимальные отступы от границ участка - 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;

максимальная высота здания - 15 м.».

2) пункт 7 дополнить абзацем следующего содержания:

«При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.»

10. В статье 30 «Зона объектов религиозного назначения» (ОД-6) главы 2 части 2 «Градостроительные регламенты», внести следующие изменения:

1) в пункте 2 графу «параметры разрешенного использования» строки «Основные виды разрешенного использования» дополнить позицией следующего содержания:

«5. Минимальные отступы от границ участка - 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;

минимальные отступы от границ участка - 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;

максимальная высота зданий - 50 м от планировочной отметки земли;

максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40.»;

2) Пункт 4 дополнить абзацем следующего содержания:

«При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.»

11. В статье 31 «Зона объектов производственного и коммунального складского назначения I-II класса опасности (П-1) главы 2 части 2 «Градостроительные регламенты», в пункте 2 графу «параметры разрешенного использования» строки «Основные виды разрешенного использования» дополнить позициями 5,6 следующего содержания:

«5. Максимальный процент застройки определяется с учетом норматива минимальной плотности застройки (СП 18.13330.2011. Приложение В) и основного вида разрешенного использования объекта капитального строительства.»;

«6. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений определяется по заданию на проектирование.»

12. В статье 32 «Зона объектов производственного и коммунального складского назначения III класса опасности» (П-2) главы 2 части 2 «Градостроительные регламенты», в пункте 2 графу «параметры разрешенного использования» строки «Основные виды разрешенного

использования» дополнить позициями 5,6 следующего содержания:

«5. Максимальный процент застройки определяется с учетом норматива минимальной плотности застройки (СП 18.13330.2011. Приложение В) и основного вида разрешенного использования объекта капитального строительства.»;

«6. Максимальное количество этажей зданий - 2 этажа.

Санитарно-защитная зона для предприятий III класса должна быть максимально озеленена не менее 50 % площади.»

13. В статье 33 «Зона объектов производственного и коммунального складского назначения IV класса опасности» (П-3) главы 2 части 2 «Градостроительные регламенты», в пункте 2 графу «параметры разрешенного использования» строки «Основные виды разрешенного использования» дополнить позициями 5,6 следующего содержания:

«5. Максимальный процент застройки определяется с учетом норматива минимальной плотности застройки (СП 18.13330.2011. Приложение В) и основного вида разрешенного использования объекта капитального строительства.»

«6. Максимальное количество этажей зданий - 2 этажа.»

14. В статье 34 «Зона объектов производственного и коммунального складского назначения V класса опасности» (П-4) главы 2 части 2 «Градостроительные регламенты» в пункте 2 графу «параметры разрешенного использования» строки «Основные виды разрешенного использования», дополнить позициями 5,6 следующего содержания:

«5. Максимальный процент застройки определяется с учетом норматива минимальной плотности застройки (СП 18.13330.2011. Приложение В) и основного вида разрешенного использования объекта капитального строительства.»

«6. Максимальное количество этажей зданий - 2 этажа.»

15. В статье 40 «Зона парков, скверов, бульваров» (Р-1) главы 2 части 2 «Градостроительные регламенты», в пункте 2 в графе «виды использования», в подпункте 1 «Территории мест отдыха общего пользования» строки «Основные виды разрешенного использования» слово «бассейны» исключить.

16. В статье 44 «Зона ритуального назначения (С-2) главы 2 части 2 «Градостроительные регламенты» в пункте 2 графу «параметры разрешенного использования» строки «Основные виды разрешенного использования» дополнить позицией следующего содержания:

«Минимальный отступ от границы кладбища до жилой застройки - 50 м.

Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляется в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами.»

17. В статье 46 «Зона зеленых насаждений специального назначения (С-4) главы 2 части 2 «Градостроительные регламенты» в пункте 2:

1) графу «виды использования» строки «Основные виды разрешенного

использования» изложить в новой редакции:

«Зеленые насаждения»;

2) графу «параметры разрешенного использования» строки «Основные виды разрешенного использования» изложить в новой редакции:

«На границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м - полоса шириной не менее 10 м.

Предприятия и объекты, у каждого из которых размер санитарно-защитных зон превышает 500 м, следует размещать на обособленных земельных участках производственных зон сельских населенных пунктов.

На участках, свободных от застройки и покрытий, а также по периметру площадки предприятия следует предусматривать озеленение. Площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять не менее 15 процентов площади сельскохозяйственных предприятий, а при плотности застройки более 50 процентов - не менее 10 процентов площади предприятий.»;

3) графу «виды использования» строки «Условно разрешенные виды использования» изложить в новой редакции:

«В санитарно-защитных зонах производственных предприятий:

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административно-назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.»;

4) графу «параметры разрешенного использования» строки «Условно разрешенные виды использования» изложить в новой редакции:

«В соответствии с проектом санитарно-защитной зоны»;

5) в графе «виды использования» строки «Вспомогательные виды

разрешенного использования» слова «Статья 4 части II настоящих Правил» заменить словами «Объекты инженерной инфраструктуры и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения»;

6) графу «параметры разрешенного использования» строки «Вспомогательные виды разрешенного использования» изложить в новой редакции:

«Максимальное количество надземных этажей - не более 1 этажа.

Максимальная высота - до 6 м., высота этажа - до 3 м.».

18. В карте градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории Тбилисского сельского поселения в связи с несоответствием генеральному плану Тбилисского сельского поселения:

1) Границы зон выравнивать в соответствии с границами зон генерального плана Тбилисского сельского поселения Тбилисского района;

2) в пос. Мирный изменить зону И «Зона объектов инженерно-технического обеспечения» и зону Ж-1 «Зона усадебной жилой застройки» на зону ОЖ «Зона многофункциональной застройки»;

3) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0301000:627 в пос. Терновский изменить зону СХ-1 (Зона сельскохозяйственных угодий) на зону СХ-2 (Зона сельскохозяйственного использования, резервируемая для комплексного строительства);

4) с левой стороны пересечения дорог на пос. Мирный и пос. Терновский зону СХ-2 (Зона сельскохозяйственного использования, резервируемая для комплексного строительства) изменить на зону СХ-4 (Зона объектов сельскохозяйственного производства);

5) в пос. Октябрьский в южной части ул. Псурцева в зоне Ж-2 (Зона развития усадебной жилой застройки) выделить зону ОЖ (Зона многофункциональной застройки);

6) в пос. Октябрьский в северо-восточной части в зоне СХ-2 (Зона сельскохозяйственного использования, резервируемая для комплексного строительства) выделить зону ОЖ (Зона многофункциональной застройки);

7) в центральной части пос. Октябрьского зону ОЖ (Зона многофункциональной застройки) заменить на зону Ж-1 (Зона усадебной жилой застройки);

8) в ст-це Тбилисской по ул. Базарной, 124 зону Ж-3 (Зона малоэтажной жилой застройки) исправить на зону ОЖ (Зона многофункциональной застройки)

Заместитель главы муниципального образования Тбилисский район, начальник управления по ЖКХ, строительству, архитектуре



В.С. Чередин