

ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению администрации
муниципального образования
Тбилисский район

от 20.02.2016 № 149

проект «Внесение изменений в правила землепользования и застройки Ловлинского сельского поселения Тбилисского района»

Внести следующие изменения в Правила землепользования и застройки Ловлинского сельского поселения Тбилисского района (далее - Правила), утвержденные решением Совета Ловлинского сельского поселения Тбилисского района от 16 декабря 2013 года № 337:

1. В статье 19 главы 3 части II внести следующие изменения:

1) в пункте 3 подпункт 1 изложить в следующей редакции:

«1) Индивидуальные (одноквартирные) жилые дома (в том числе одноэтажные, с мансардами, двухэтажные и трехэтажные) с ограниченным правом содержания домашнего скота и птицы; для ведения личного подсобного хозяйства»;

2) подпункт 1,2 пункта 6 изложить в следующей редакции:

«1) минимальная площадь земельных участков:

индивидуальные (одноквартирные) жилые дома (в том числе одноэтажные, с мансардами, двухэтажные и трехэтажные) с ограниченным правом содержания домашнего скота и птицы, приусадебный участок личного подсобного хозяйства - 300 квадратных метров;

для размещения объектов иных видов разрешенного использования в соответствии со статьей 6 части II настоящих Правил»;

«2) максимальная площадь земельных участков:

для индивидуальных (одноквартирных) жилых домов (в том числе одноэтажных, с мансардами, двухэтажных и трехэтажных) с ограниченным правом содержания домашнего скота и птицы, приусадебных участков личного подсобного хозяйства - 5000 квадратных метров;

для блокированных односемейных жилых домов - 1000 квадратных метров;

для размещения объектов иных видов разрешенного использования - не нормируется».

3) пункт 6 дополнить подпунктом 17 следующего содержания:

«17) максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40»;

2. Статью 20 главы 3 части II дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3. Установить, что применительно к зоне развития жилой застройки применяются положения статьи 19 настоящих Правил в части, не

противоречащей настоящей статье».

3. В статье 21 главы 3 части II пункт 6 дополнить подпунктом 11 следующего содержания:

«11) площадь земельных участков определяется исходя из параметров объекта образования, здравоохранения или социальности в соответствии с СП 42.13330.2011 (приложение Ж) заданием на проектирование».

4. В статье 22 пункт 6 изложить в новой редакции:

«6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства:

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 или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

максимальный процент застройки участка - 70%;

минимальные отступы от границ участка - 3 м от общественных и коммерческих зданий, 0 м для объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке, с учетом соблюдения требований технических регламентов; минимальный отступ от красной линии - в соответствии с проектом планировки, градостроительным планом земельного участка;

размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления, при условии размещения элементов здания (отмостка, крыльца, пандусы, пороги и др.) в пределах границ земельного участка».

5. В статье 23 главы 3 части II пункт 6 изложить в новой редакции:

«6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальное количество надземных этажей - не более 3-х этажей;

высота не более 15 метров;

минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется согласно приложению Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских сельских поселений», нормативов градостроительного проектирования Ловлинского сельского поселения;

запрещается перепрофилирование объектов;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях

определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

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 кустарников - 1 м.

размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченным органами местного самоуправления;

коэффициент застройки территории - не более 40% от площади земельного участка;

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

6. В статье 24 главы 3 части II пункт 7 изложить в новой редакции:

«7. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальное количество надземных этажей - не более 3 этажей;

высота - не более 15 м;

минимальная (максимальная) площадь земельного участка, представляемого для зданий зоны объектов образования, определяется согласно приложению Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских сельских поселений»;

максимальный процент застройки участка - определяется в соответствии с СП 42.13330.2011;

коэффициент озеленения территории - не менее 15% от площади земельного участка»;

минимальные отступы от границ участка - 5 м, от красной линии - 10 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».

7. В статье 25 главы 3 части II пункт 5 изложить в новой редакции:

«5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства:

максимальное количество надземных этажей - не более 2 этажей, высота - не более 12 м;

минимальная (максимальная) площадь земельного участка должна

соответствовать требованиям СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий», технических регламентов, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации;

минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 12 м; минимальный отступ от границ смежных земельных участков - 3 м, с учетом требований технических регламентов;

максимальный процент застройки определяется с учётом норматива минимальной плотности застройки (СП 18.13330.2011, Приложение В) и вида разрешённого использования объекта капитального строительства;

озеленение санитарно-защитной зоны для предприятий V класса не менее 60 % площади;

размещение объектов капитального строительства производится с учетом выполнения требований СанПиН 2.2.1/1200-03.».

8. В статье 26 главы 3 части II пункт 5 изложить в новой редакции:

«5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальное количество надземных этажей - не более 2 этажей, максимальная высота этажа - не более 6 м;

минимальная (максимальная) площадь земельного участка должна соответствовать требованиям СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий», технических регламентов, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации;

минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 12 м; минимальный отступ от границ смежных земельных участков - 3 м., с учетом требований технических регламентов;

максимальный процент застройки определяется с учётом норматива минимальной плотности застройки (СП 18.13330.2011, Приложение В) и вида разрешённого использования объекта капитального строительства;

озеленение санитарно-защитной зоны для предприятий IV класса не менее 60 % площади;

размещение объектов капитального строительства производится с учетом выполнения требований СанПиН 2.2.1/1200-03.».

9. В статье 27 главы 3 части II пункт 6 изложить в новой редакции:

«6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальное количество надземных этажей - не более 3 этажей, максимальная высота - не более 15 м;

минимальная (максимальная) площадь земельного участка должна соответствовать требованиям СП 18.13330.2011 «Генеральные планы

промышленных предприятий», СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий», технических регламентов, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации; минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 12 м; с учетом требований технических регламентов; максимальный процент застройки определяется с учётом норматива минимальной плотности застройки (СП 18.13330.2011, Приложение В) и вида разрешённого использования объекта капитального строительства; озеленение санитарно-защитной зоны для предприятий II и III класса не менее 50 % площади;

запрещается на территории предприятий и в пределах их санитарно-защитных зон размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50-100м.»

10. В статью 29 главы 3 части II внести следующие изменения:

1) в пункте 3:

в подпункте 1 слова «Базы отдыха, туристические базы» заменить словами «Парки, скверы, бульвары, лесопарки, лесные массивы и иные зеленые насаждения»;

исключить подпункты 2,3,4,5,6,9;

дополнить подпунктами 12, 13 следующего содержания:

«12. Общественные туалеты»;

«13. Лоточная торговля».

11. В статье 30 главы 3 части II пункт 5 изложить в новой редакции:

«5. Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальное количество надземных этажей - не более 2 этажей;

высота - не более 15 м;

озеленение не менее 10%;

минимальная (максимальная) площадь земельного участка, представляемого для объектов физкультуры и спорта, определяется по заданию на проектирование, в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских сельских поселений»;

максимальный процент застройки участка - определяется по заданию на проектирование;

минимальный отступ строений от красной линии определяется по заданию на проектирование, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченным органами местного самоуправления.»

12. В статье 31 главы 3 части II пункт 3 изложить в новой редакции:

«3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных

участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования	
1.	Кладбища традиционного захоронения
2.	Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции
3.	Объекты охраны общественного порядка
4.	Торговые объекты, в которых реализуются товары, сопутствующие оказанию ритуальных услуг
5	Объекты религиозного назначения
6	Мастерские по изготовлению надгробий и памятников
Условно разрешенные виды использования	
7.	Крематории
8.	Культовые объекты

пункт 6 изложить в следующей редакции:

«6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная/максимальная площадь земельного участка - 50/100000 кв.м;

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;

максимальное количество надземных этажей для объектов - не более 1 этажа;

максимальная высота - до 6 м., высота этажа - до 3 м;

максимальная высота объектов религиозного назначения - до 17 м».

13. В статье 32 главы 3 части II пункт 5 изложить в новой редакции:

«5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства:

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».

14. В статье 35 пункт 3 изложить в новой редакции:

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства
	Основные виды разрешенного использования
1.	Пашни, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения
2.	Садоводство
3.	Личное подсобное хозяйство

15. В карте градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории Ловлинского сельского поселения, в связи с несоответствием генеральному плану Ловлинского сельского поселения: изменить зону (ОЖ) «Зона многофункциональной общественно-жилой застройки» на зону (Ж-1) «Зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), с включением объектов инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием данной зоны».

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

В.С. Чередин