

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**БЕРДЯУШСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

## САТКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

**ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

от 19.09.2018 № 109/1

р. п. Бердяуш

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки

Бердяушского городского поселения

Саткинского муниципального района Челябинской области,

утвержденные Решением Собрания депутатов Бердяушского

городского поселения от 21.06.2017 № 74/3

Во исполнение требований Градостроительного кодекса РФ (ст. 31 и ст. 32) от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, в соответствии с Решением Совета депутатов Саткинского муниципального района № 91/9 от 22.09.2010 г., с Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании заключения о результатах публичных слушаний по внесению изменений в «Правила землепользования и застройки Бердяушского городского поселения Саткинского муниципального района Челябинской области» от 12 сентября 2018 г.

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ БЕРДЯУШСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ **РЕШАЕТ:**

1. Утвердить изменения в «Правила землепользования и застройки Бердяушского городского поселения Саткинского муниципального района Челябинской области», утвержденные Решением Совета депутатов Бердяушского городского поселения от 21.06.2017 № 74/3 согласно приложению.
2. Опубликовать настоящее Решение в газете «Саткинский рабочий» и разместить на официальном сайте администрации Саткинского муниципального района в сети «Интернет».
3. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на комиссию по финансово-правовым вопросам (председатель Мошкина Е.М.).
4. Настоящее Решение вступает в силу со дня его подписания.

Председатель Совета депутатов

Бердяушского городского поселения С.В. Щербакова

Глава Бердяушского городского поселения Н.В. Салионова

Приложение

к Решению Собрания депутатов

Бердяушского городского поселения

Саткинского муниципального района

Челябинской области

от 19.09.2018 № 109/1

Изменения в Решение Совета депутатов Бердяушского городского поселения Саткинского муниципального района Челябинской области от 21.06.2017 № 74/3 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Бердяушского городского поселения Саткинского муниципального района Челябинской области»:

Основной вид разрешенного использования градостроительной зоны Б.1 (зона делового, общественного и коммерческого, социального и коммунально-бытового назначения) дополнить видом: «котельные тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающие на твердом, жидком и газообразном топливе»;

Таблицу «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» в градостроительной зоне Б.1 (зона делового, общественного и коммерческого, социального и коммунально-бытового назначения) дополнить пунктом:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель | Обоснование |
| Минимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена , ко всей площади земельного участка | 30% |  |

Таблицу «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» в градостроительной зоне Б.2 (Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности) дополнить пунктом:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель | Обоснование |
| Минимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена , ко всей площади земельного участка | 30% |  |

Пункт 1 градостроительной зоны Г.1.1 (промышленная зона I –III класса опасности (СЗЗ от 300 до 1000 м) читать в следующей редакции:

Промышленная зона I-III класса опасности выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий I, II и III классов опасности, требующих устройства санитарно-защитных зон размеров от 300 м до 1000 м, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Условно – разрешенный вид использования градостроительной зоны Г.2.2 (Зона коммунально – складских объектов IV-V класса (СЗЗ от 50 до 100 м)) дополнить видом: «объекты ритуального назначения».

Из основных видов разрешенного использования градостроительной зоны И.1 (Зона сельскохозяйственных угодий) исключить вид «личные подсобные хозяйства».

Условно – разрешенный вид использования градостроительной зоны И.1 (Зона сельскохозяйственных угодий) дополнить видом: «личные подсобные хозяйства».

**Вносимые изменения в «Правила землепользования и застройки Бердяушского городского поселения Саткинского муниципального района Челябинской области»:**

**Б.1 Зона делового, общественного и коммерческого, социального и коммунально – бытового назначения**

Предназначены для размещения зданий общественно-делового назначения: административных зданий, офисов, объектов коммерческой деятельности, торговли, культуры, здравоохранения, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего профессионального образования, центров деловой, финансовой и общественной активности, культовых и иных зданий.

В общественно-деловые зоны могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные и многоэтажные гаражи.

Основные виды разрешенного использования:

* объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления, общественные организации;
* объекты административно – делового назначения;
* объекты торгового назначения;
* нестационарные торговые объекты;
* объекты религиозного назначения, не требующие установления санитарно – защитных зон;
* объекты культурно-просветительского и зрелищного назначения;
* объекты социального и коммунально-бытового назначения;
* объекты, сооружения спортивного и спортивно-зрелищного назначения;
* объекты общеобразовательных учреждений;
* объекты дошкольного, начального общего и среднего общего образования;
* объекты здравоохранения первой необходимости;
* объекты обеспечения научной деятельности;
* объекты общественного питания;
* объекты транспортной инфраструктуры;
* объекты инженерной инфраструктуры;
* объекты обслуживания пассажиров;
* объекты связи и расчетно–кассового назначения, предназначенные для непосредственного обслуживания населения;
* кредитно – финансовые и страховые организации, банки;
* суды и прокуратура, нотариально – юридические учреждения;
* правоохранительные организации (налоговые службы, полиция, таможня);
* социально-значимые объекты;
* гостиницы;
* общежития;
* учреждения социального обслуживания населения;
* парки, скверы, бульвары;
* АЗС и автогазозаправочные станции;
* котельные тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающие на твердом, жидком и газообразном топливе.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* парковки автомобильного транспорта;
* общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

* объекты индивидуальной жилой застройки;
* многоквартирные жилые дома;
* специализированные образовательные учреждения, в том числе автошколы
* санатории, профилактории, пансионаты.

Примечание:

зона Б.1\* – зона возможного узаконивания, существующего индивидуального жилого дома в исторически сложившейся застройке.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель | Обоснование |
| Предельный минимальный размер земельного участка, (м) | отсутствует необходимость ограничения |  |
| Предельный максимальный размер земельного участка, (м) | отсутствует необходимость ограничения |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка, (кв. м) | отсутствует необходимость ограничения |  |
| Предельная максимальная площадь земельного участка, (кв. м) | отсутствует необходимость ограничения |  |
| Минимальные отступы от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: | не менее 1,0 м |  |
| Минимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена , ко всей площади земельного участка | 30% |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: | 80% | Местные нормативы градостроительного проектирования,  СП 42.13330.2011 |
| Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений: | отсутствует необходимость ограничения |  |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений: | отсутствует необходимость ограничения |  |
| Противопожарное расстояние между зданиями, строениями, сооружениями: | от 6 до 15 м (в зависимости от огнестойкости) | см. таблицу |

Минимальные противопожарные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Материал несущих и ограждающих конструкций строения | Расстояние, м | | |
| А | Б | В |
| А | Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы | 6 | 8 | 10 |
| Б | То же с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами | 8 | 10 | 12 |
| В | Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов | 10 | 12 | 15 |

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для общеобразовательных и детских дошкольных учреждений

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель | | | Обоснование |
| Общеобразовательных учреждений | | Детских дошкольных учреждений |
| Вместимость вновь строящихся | до 1500 учащихся | | до 350 человек |  |
| Предельный минимальный размер земельного участка, (м) | в соответствии с требованиями СП 42.133330.2011 | | |  |
| Предельный максимальный размер земельного участка, (м) | в соответствии с требованиями СП 42.133330.2011 | | |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка, (кв. м) | в соответствии с требованиями СП 42.133330.2011 | | |  |
| Предельная максимальная площадь земельного участка, (кв. м) | в соответствии с требованиями СП 42.133330.2011 | | |  |
| Минимальные отступы от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: | не менее 1,0 м | | |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: | 80% | | | Местные нормативы градостроительного проектирования,  СП 42.13330.2011 |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:  - высота зданий, этажность  - то же, в условиях плотной застройки | 3  4 | 2  3 | | СП 42.13330.2011 |
| Высота забора | не менее 1,5 м | не менее 1,6 м | |  |
| Минимальное расстояние:  - от здания учреждения до красной линии  - от границ участка производственного объекта (не пожаровзывоопасные объекты)  - между отдельными зданиями, строениями, сооружениями на участке учреждения | не менее 25 м  не менее 50 м до участка общеобразовательных учреждений  в соответствии с требованиями СанПиН 2.4.2.2821-10 | не менее 25 м  не менее 50 м до участка детских дошкольных учреждений  в соответствии с требованиями  СанПиН 2.4.1.3049-13 | | СанПиН 2.4.2.2821-10  СанПиН 2.4.1.3049-13 |
| Площадь зеленых насаждений на участке | не менее 50% | | | СанПиН 2.4.2.2821-10 |

Не установленные параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

**Б.2 Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности**

Основные виды разрешенного использования:

* объекты административно-делового назначения;
* объекты здравоохранения первой необходимости;
* гостиницы;
* общежития;
* объекты торгового назначения;
* нестационарные торговые объекты;
* объекты общественного питания;
* объекты транспортной инфраструктуры;
* объекты инженерной инфраструктуры;
* объекты социального и коммунально-бытового назначения;
* объекты обслуживания пассажиров;
* специализированные образовательные учреждения, в том числе автошколы;
* социально – значимые объекты;
* АЗС и автогазозаправочные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* улично-дорожная сеть;
* парковки автомобильного транспорта;
* объекты хранения автотранспорта, за исключением индивидуальных гаражей;
* общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

* объекты торгово-развлекательного назначения;
* объекты религиозного назначения, не требующие установления санитарно – защитных зон;
* объекты ритуального назначения, не требующие установления санитарно – защитных зон;
* индивидуальные жилые дома.

Примечание:

зона Б.2\* – зона возможного узаконивания, существующего индивидуального жилого дома в исторически сложившейся застройки.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель | Обоснование |
| Предельный минимальный размер земельного участка, (м) | отсутствует необходимость ограничения |  |
| Предельный максимальный размер земельного участка, (м) | отсутствует необходимость ограничения |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка, (кв. м) | отсутствует необходимость ограничения |  |
| Предельная максимальная площадь земельного участка, (кв. м) | отсутствует необходимость ограничения |  |
| Минимальные отступы от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: | не менее 1,0 м |  |
| Минимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена , ко всей площади земельного участка | 30% |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: | 80% | Местные нормативы градостроительного проектирования,  СП 42.13330.2011 |
| Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений: | отсутствует необходимость ограничения |  |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений: | отсутствует необходимость ограничения |  |
| Противопожарное расстояние между зданиями, строениями, сооружениями: | от 6 до 15 м (в зависимости от огнестойкости) | см. таблицу |

Минимальные противопожарные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Материал несущих и ограждающих конструкций строения | Расстояние, м | | |
| А | Б | В |
| А | Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы | 6 | 8 | 10 |
| Б | То же с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами | 8 | 10 | 12 |
| В | Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов | 10 | 12 | 15 |

Не установленные параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

**Г.1.1 – промышленная зона I –III класса опасности (СЗЗ от 300 до 1000 м)**

Промышленная зона I-III класса опасности выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий I, II и III классов опасности, требующих устройства санитарно-защитных зон размеров от 300 м до 1000 м, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

* производственные (промышленные) предприятия до I, II, III класса опасности включительно;
* объекты бытового, складского и коммунального обслуживания до III класса опасности включительно;
* объекты административно – бытового назначения;
* объекты хранения автотранспорта, индивидуальные гаражи и гаражные кооперативы;
* АЗС и автогазозаправочные станции;
* объекты придорожного сервиса;
* объекты связи и расчетно-кассового назначения, предназначенные для непосредственного обслуживания населения;
* объекты общественного питания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* улично-дорожная сеть;
* социально – значимые объекты;
* научные, проектные, конструктивные организации;
* объекты инженерной инфраструктуры;
* объекты административно-делового назначения;
* парковки автомобильного транспорта;
* объекты, связанные с содержанием и обслуживанием транспортных средств.

Условно разрешенные виды использования:

* объекты здравоохранения первой необходимости;
* объекты ритуального назначения;
* объекты религиозного назначения.

Примечание:

Промышленные предприятия I класса опасности размещаются исключительно за границей населенного пункта. Размещение новых объектов, предприятий возможно при условии, что их нормативные санитарно-защитные зоны находятся в пределах границ санитарно-защитных зон существующих производственных объектов.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

**Г2.2 Зона коммунально – складских объектов IV-V класса (СЗЗ от 50 до 100 м)**

Зона размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли.

Основные виды разрешенного использования:

* объекты бытового, складского и коммунального обслуживания (размещение новых, эксплуатация существующих, реконструкция);
* объекты административно – бытового назначения;
* объекты, связанные с содержанием и обслуживанием транспортных средств;
* парковки автомобильного транспорта;
* объекты инженерной инфраструктуры;
* объекты транспортной инфраструктуры;
* приюты для животных;
* объекты торгового назначения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* улично-дорожная сеть;
* объекты инженерной инфраструктуры;
* объекты общественного питания.

Условно разрешенные виды использования:

* АЗС и автогазозаправочные станции;
* производственная (промышленная) деятельность;
* социально-значимые объекты;
* объекты ритуального назначения.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению

**И.1 Зона сельскохозяйственных угодий**

Зона сельскохозяйственных угодий предназначена для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, личных подсобных хозяйств, пашен, пастбищ, сенокосов.

Согласно ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Основные виды разрешенного использования:

* пашни;
* сенокосы;
* пастбища;
* напольные огороды;
* зеленые насаждения;
* питомники.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* инженерные сети и инженерно – технические объекты;
* размещение вспомогательных сооружений.

Условно разрешенные виды использования:

* животноводство;
* пчеловодство;
* рыболовство;
* научное обеспечение сельского хозяйства;
* хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
* обеспечение сельскохозяйственного производства;
* объекты бытового, складского и коммунального обслуживания;
* амбулаторное ветеринарное обслуживание (оказание ветеринарных услуг без содержания животных);
* личные подсобные хозяйства.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель | Обоснование |
| Предельный минимальный размер земельного участка, (м) | не установлен |  |
| Предельный максимальный размер земельного участка, (м) | не установлен |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка, (кв. м)  - для ведения личного подсобного хозяйства  - для иного назначения | 200  отсутствует необходимость ограничения | Решение Совета депутатов Бердяушского городского поселения «Об установлении предельных размеров земельных участков, на территории Бердяушского городского поселения» от 08.10.2015 г. № 26/1 |
| Предельная максимальная площадь земельного участка, (кв. м)  - для ведения личного подсобного хозяйства  - для иного назначения | 2000  отсутствует необходимость ограничения |
| Минимальные отступы от границ земельного участка, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: | не менее 1,0 м |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: | отсутствует необходимость ограничения |  |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: | отсутствует необходимость ограничения |  |

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).