Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Итеевский сельсовет муниципального района Илишевский район Республики Башкортостан

**2020 г.**

**ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки сельского поселения Итеевский сельсовет муниципального района Илишевский район Республики Башкортостан утвержден решением Совета сельского поселения Итеевский сельсовет муниципального района Илишевский район Республики Башкортостан № 42-1 от 06.09.2019 г.

Проект изменения Правил землепользования и застройки сельского поселения Итеевский сельсовет муниципального района Илишевский район Республики Башкортостан (далее - ПЗЗ) разработан на основании:

- постановления администрации сельского поселения Итеевский сельсовет муниципального района Илишевский район Республики Башкортостан № 27 от 28.07.2020 г. «О подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения Итеевский сельсовет муниципального района Илишевский район Республики Башкортостан».

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**

Предложения по внесению изменений в правила землепользования и застройки подготовлены в составе:

- текстовые материалы.

- графические материалы.

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки подлежит рассмотрению посредством публичных слушаний в порядке и в сроки определенные Градостроительным кодексом РФ.

Проектом предлагается следующие изменения:

**1)** П. 53.1. ст. 53 изложить в следующей редакции:

«В состав жилых зон включены:

**- «Ж-1» -** для застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами высотой 1-3 этажа с участками при доме с возможностью содержания скота и птицы».

**2)** Пп. 1. п. 59.1. ст. 59 изложить в следующей редакции:

«1. Назначение жилых зон:

**- «Ж-1» -** для застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами высотой 1-3 этажа с участками при доме с возможностью содержания скота и птицы».

**3)** Пп. 2. п. 59.1. ст. 59 исключить.

**4)** Пп. 3. п. 59.1. ст. 59 «Градостроительные регламенты жилых зон в части видов разрешенного использования» считать пп. 2 п. 59.1. ст. 59 и изложить в следующей редакции:

«**2. Градостроительные регламенты жилых зон в части видов разрешенного использования**

**«Ж-1»:**

Основные виды разрешенного использования в жилых зонах:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | 2.1 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, 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 блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур; размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | 2.3 |
| Передвижное жилье | Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования | 2.4 |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| Водные объекты | Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты | 11.0 |
| 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 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращивания сельскохозяйственной продукции | 13.1 |
| Ведение садоводства | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений | 13.2 |
| Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7,4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны | 2.7 |
| Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 |
| 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 вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#Par155) | 6.8 |

».

**5)** Пп. 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12. п. 59.1. ст. 59 исключить.

**6)** Пп. 6 п. 59.1. ст. 59 «Градостроительные регламенты жилых зон в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» считать пп. 3 и изложить в следующей редакции:

«**3. Градостроительные регламенты жилых зон в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование параметров** | **Территориальные зоны** |
| **Ж-1** |
| 1 | **Минимальная/максимальная площадь участка (кв.м.):** |  |
| - для индивидуального жилищного строительства | 600/3000 |
| - для ведения личного подсобного хозяйства | 900/10000 |
| - блокированная жилая застройка | 450/1600 |
| - передвижное жилье | НР |
| - объекты гаражного назначения | НР |
| - ведение огородничества | НР/3000 |
| - ведение садоводства | НР/3000 |
| - обслуживание жилой застройки | определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |
| - водные объекты | НР |
| - общее пользование водными объектами | НР |
| - земельные участки (территории) общего пользования | НР |
| - спорт | НР |
| - связь | НР |
| 2 | **Минимальная/максимальная ширина участка по уличному фронту (м):** |  |
| - для индивидуального жилищного строительства | 20/40 |
| - для ведения личного подсобного хозяйства | 20/50 |
| - блокированная жилая застройка | 20/40 |
| - передвижное жилье | НР |
| - объекты гаражного назначения | НР |
| - ведение огородничества | НР |
| - ведение садоводства | НР |
| - обслуживание жилой застройки | определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |
| - водные объекты | НР |
| - общее пользование водными объектами | НР |
| - земельные участки (территории) общего пользования | НР |
| - спорт | НР |
| - связь | НР |
| 3 | **Минимальная/максимальная длина (глубина) участка (м):** |  |
| - для индивидуального жилищного строительства | 20/50 |
| - для ведения личного подсобного хозяйства | 30/200 |
| - блокированная жилая застройка | 20/50 |
| - передвижное жилье | НР |
| - объекты гаражного назначения | НР |
| - ведение огородничества | НР |
| - ведение садоводства | НР |
| - обслуживание жилой застройки | определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |
| - водные объекты | НР |
| - общее пользование водными объектами | НР |
| - земельные участки (территории) общего пользования | НР |
| - спорт | НР |
| - связь | НР |
| 4 | **Расстояние до красной линии улиц, не менее (м):** |  |
| - для индивидуального жилищного строительства | 5 |
| - для ведения личного подсобного хозяйства | 5 |
| - блокированная жилая застройка | 5 |
| - передвижное жилье | НР |
| - объекты гаражного назначения | НР |
| - ведение огородничества | 5 |
| - ведение садоводства | 5 |
| - обслуживание жилой застройки | определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |
| - водные объекты | НР |
| - общее пользование водными объектами | НР |
| - земельные участки (территории) общего пользования | НР |
| - спорт | НР |
| - связь | НР |
| 5 | **Отступы от красной линии для объектов капитального строительства существующей застройки** | в соответствии со сложившейся линией застройки |
| 6 | **Максимальный процент застройки, %:** |  |
| - для индивидуального жилищного строительства | 40 |
| - для ведения личного подсобного хозяйства | 60 |
| - блокированная жилая застройка | 60 |
| - передвижное жилье | НР |
| - объекты гаражного назначения | НР |
| - ведение огородничества | 30 |
| - ведение садоводства | 30 |
| - обслуживание жилой застройки | 80 |
| - водные объекты | НР |
| - общее пользование водными объектами | НР |
| - земельные участки (территории) общего пользования | НР |
| - спорт | НР |
| - связь | НР |
| 7 | **Максимальное количество этажей:** |  |
| - для индивидуального жилищного строительства | 3 |
| - для ведения личного подсобного хозяйства | 3 |
| - блокированная жилая застройка | 3 |
| - передвижное жилье | НР |
| - объекты гаражного назначения | НР |
| - ведение огородничества | 1 |
| - ведение садоводства | 2 |
| - обслуживание жилой застройки | Определяется проектом |
| - водные объекты | НР |
| - общее пользование водными объектами | НР |
| - земельные участки (территории) общего пользования | НР |
| - спорт | НР |
| - связь | НР |
| 8 | **Максимальная высота ограждения по уличному фронту, м:** |  |
| - для индивидуального жилищного строительства | 1,8 |
| - для ведения личного подсобного хозяйства | 1,8 |
| - блокированная жилая застройка | 1,8 |
| - передвижное жилье | НР |
| - объекты гаражного назначения | НР |
| - ведение огородничества | 1,8 |
| - ведение садоводства | 1,8 |
| - обслуживание жилой застройки | Определяется проектом |
| - водные объекты | НР |
| - общее пользование водными объектами | НР |
| - земельные участки (территории) общего пользования | НР |
| - спорт | Определяется проектом |
| - связь | Определяется проектом |
| 9 | **Минимальный отступ стен зданий с окнами из жилых помещений от границ соседних участков, м:** |  |
| - для индивидуального жилищного строительства | 3 |
| - для ведения личного подсобного хозяйства | 3 |
| - блокированная жилая застройка | 3 |
| - передвижное жилье | НР |
| - объекты гаражного назначения | 1 |
| - ведение огородничества | 3 |
| - ведение садоводства | 3 |
| - обслуживание жилой застройки | Определяется проектом |
| - водные объекты | Определяется проектом |
| - общее пользование водными объектами | Определяется проектом |
| - земельные участки (территории) общего пользования | Определяется проектом |
| - спорт | Определяется проектом |
| - связь | Определяется проектом |

НР – не регламентирован.

- При угловом положении здания по отношению к границам земельного участка минимально допустимое расстояние от фасада с окнами жилых помещений до границы участка может быть сокращено с учетом видимости из выходящих на соседний участок окон и результатов публичных слушаний.

- Расстояния между жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, нормами освещенности, а также в соответствии с противопожарными требованиями.

- До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

- от усадебного, одно-двухквартирного дома – 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

- от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м;

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.».