**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО**

**ОБРАЗОВАНИЯ**

**ПРИГОРОДНЫЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**ОРЕНБУРГСКОГО РАЙОНА**

**ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

шестой созыв

**Р Е Ш Е Н И Е**

30 декабря 2016 года № 127

О внесении изменений и дополнений в

Правила землепользования и застройки

муниципального образования Пригородный

сельсовет Оренбургского района

Оренбургской области, утверждённые

решением Совета депутатов от 26.12.2013 года

№ 209 (с учётом изменений и дополнений)

На основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, Генерального плана муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области , Заключения по публичным слушаниям «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области» от 20 декабря 2016 года,Совет депутатов муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области РЕШИЛ:

1. Внести изменения и дополнения в Правила землепользования и застройки муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, утверждённые решением Совета депутатов от 26.12.2013 года № 209 (с учётом изменений и дополнений).

1.1. Статью 46. Градостроительные регламенты. Селитебные (жилые) зоны .

Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства

**Дополнить:**

Для многоквартирных жилых домов:

коэффициент застройки участка – 0,4;

коэффициент плотности застройки – 0,8.

1.2.Статью 46. Градостроительные регламенты. Селитебные (жилые)

зоны

Ж2 – Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства

**Дополнить:**

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;

- предельные размеры земельных участков – не менее 0,06 га;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

1. красной линии улицы не менее чем 5 метров;

2. красной линии проездов не менее чем 3 метра;

3. границы соседнего участка не менее чем 3 метра.

\*Отступ от линии застройки дошкольных образовательные учреждения и общеобразовательных школ до:

– красной линии улицы не менее чем 10 метров;

От хозяйственных построек до:

– красных линий улиц и проездов не менее чем 5 метров, разрешается вынос гаражей на красную линию, при условии сохранения охранных зон инженерных сетей.

- для всех зданий и сооружений разрешенного использования, а так же для многоквартирных жилых домов блокированной застройки, количество надземных этажей до 4-х;

Исключить:

утвержденных Постановлением Правительства Оренбургской области от 11.03.2008 № 98-п.

1.3.Статью 47. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

О1 – Зона делового, общественного и коммерческого назначения

**Дополнить:**

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Предельные максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории для всех основных типов строений:

- коэффициент застройки участка – 0,6;

- коэффициент плотности застройки – 0,8.

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%

1) предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков – 100-10000 кв.м.;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– красной линии улицы не менее чем 5 метров;

– красной линии проездов не менее чем 3 метра;

– границы соседнего участка не менее чем 3 метра.

\* для пожарных депо отступ от фронта выезда пожарных автомобилей до:

– красной линии улицы не менее чем 10 метров;

От хозяйственных построек до:

– красных линий улиц и проездов не менее чем 5 метров, разрешается вынос гаражей на красную линию, при условии сохранения охранных зон инженерных сетей.

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

-для всех основных типов строений количество надземных этажей до 4-х;

- для всех вспомогательных строений до 2-х этажей. Исключение составляют шпили, башни, флагштоки;

Так же для общественных зданий и сооружений необходимо предусматривать парковочные места для посетителей, исходя из расчета среднего количества посещений.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования МО Пригородный сельсовет.

1.4. Статью 47. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

О2 – Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

**Дополнить:**

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Предельные максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории для всех основных типов строений:

- коэффициент застройки участка – 0,6;

- коэффициент плотности застройки – 0,8.

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;

1) предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков – 100-12000 кв.м.;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– красной линии улицы не менее чем 5 метров;

– красной линии проездов не менее чем 3 метра;

– границы соседнего участка не менее чем 3 метра.

\*Отступ от линии застройки дошкольных образовательные учреждения и общеобразовательных школ до:

– красной линии улицы не менее чем 10 метров;

От хозяйственных построек до:

– красных линий улиц и проездов не менее чем 5 метров, разрешается вынос гаражей на красную линию, при условии сохранения охранных зон инженерных сетей.

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

-для всех основных типов строений количество надземных этажей до 4-х;

- для всех вспомогательных строений до 2-х этажей. Исключение составляют шпили, башни, флагштоки;

Так же для общественных зданий и сооружений необходимо предусматривать парковочные места для посетителей, исходя из расчета среднего количества посещений.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования МО Пригородный сельсовет.

1.5.Статья 48. Градостроительные регламенты.

Зоны производственного использования

П1 – Производственная зона

**Дополнить:**

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Предельные максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории для всех основных типов строений:

- коэффициент застройки участка – 0,6;

- коэффициент плотности застройки – 0,8.

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;

1) предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков – 0,03-3,5 га;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– красной линии улицы не менее чем 5 метров;

– красной линии проездов не менее чем 3 метра;

– границы соседнего участка не менее чем 3 метра.

От хозяйственных построек до:

– красных линий улиц и проездов не менее чем 5 метров, разрешается вынос гаражей на красную линию, при условии сохранения охранных зон инженерных сетей.

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

-для всех типов строений количество надземных этажей до 3-х. Исключение составляют шпили, башни, флагштоки;

Расположение объектов на участке должно учитывать все градостроительные факторы и не должно оказывать вредного влияния на сложившуюся застройку, санитарно-защитные зоны, в отсутствии индивидуально разработанного проекта, устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Так же для общественных зданий и сооружений необходимо предусматривать парковочные места для посетителей, исходя из расчета среднего количества посещений.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования МО Пригородный сельсовет.

1.6.Статью 49. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и

транспортной инфраструктуры

И - Зона инженерной инфраструктуры

**Дополнить:**

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Предельные максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории для всех основных типов строений:

- коэффициент застройки участка – 0,6;

- коэффициент плотности застройки – 0,8.

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков – 100 кв.м.;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– красной линии улицы не менее чем 5 метров;

– красной линии проездов не менее чем 3 метра;

– границы соседнего участка не менее чем 3 метра.

От хозяйственных построек до:

– красных линий улиц и проездов не менее чем 5 метров, разрешается вынос гаражей на красную линию, при условии сохранения охранных зон инженерных сетей.

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

-для всех типов строений количество надземных этажей до 2-х. Исключение составляют шпили, башни, флагштоки;

Расположение объектов на участке должно учитывать все градостроительные факторы и не должно оказывать вредного влияния на сложившуюся застройку, санитарно-защитные зоны, в отсутствии индивидуально разработанного проекта, устанавливаются в соответствии с СанПиН.

Так же для общественных зданий и сооружений необходимо предусматривать парковочные места для посетителей, исходя из расчета среднего количества посещений.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования МО Пригородный сельсовет.

1.7.Статья 49. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и

транспортной инфраструктур

Т - Зона транспортной инфраструктуры

**Дополнить:**

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;

1) предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков не ограничена – по расчетному (проектному) обоснованию;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– красной линии улицы не менее чем 5 метров;

– красной линии проездов не менее чем 3 метра;

– границы соседнего участка не менее чем 3 метра.

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

-для всех типов строений количество надземных этажей до 2-х. Исключение составляют шпили, башни, флагштоки;

Расположение объектов на участке должно учитывать все градостроительные факторы и не должно оказывать вредного влияния на сложившуюся застройку, санитарно-защитные зоны, в отсутствии индивидуально разработанного проекта, устанавливаются в соответствии с СанПиН.

Так же для общественных зданий и сооружений необходимо предусматривать парковочные места для посетителей, исходя из расчета среднего количества посещений.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования МО Пригородный сельсовет.

1.8.Статья 50. Градостроительные регламенты.

Зоны сельскохозяйственного использования

Сх1 - Зона сельскохозяйственных угодий

**Дополнить:**

Условно разрешенные виды использования:

- коллективные овощехранилища;

- магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- склады;

- подсобные помещения различного назначения.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Предельные и максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории для условно разрешенного вида использования:

- коэффициент застройки участка – 0,7;

- коэффициент плотности застройки – 0,8.

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;

1) Минимальная (максимальная) площадь участков предоставляемых в собственность:

- для коллективного и индивидуального садоводства - 0,05-0,15 га;

- для коллективного огородничества - 0,04-0,15 га;

- для индивидуального огородничества - 0,05-0,15 га.

Участки предоставляемые для

зерноводства, сенокошения, выпаса скота, виноградарства, расположения плодопитомников, а так же для расположения лесных насаждений, предназначенных для обеспечения защиты сельскохозяйственных угодий от вредных воздействий не ограничиваются по площади.

2) Расстояние от границ землевладения до строения, а также между строениями (условно разрешенного вида использования):

- между фронтальной границей участка и основным строением до 5 метров;

Расстояние от основного строения до:

- красной линии улицы не менее чем 5 метров;

- красной линии проездов не менее чем 3 метра.

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 метров.

3) От границ соседнего участка до:

- основного строения – не менее 3 метров;

- хозяйственных и прочих строений – 1 метр;

- открытой стоянки – 1 метр;

- отдельно стоящего гаража – 1 метр;

- стволов высокорослых деревьев - 4 метра;

- стволов среднерослых деревьев – 2 метра;

- кустарников – 1 метр.

3) Этажность всех строений в зоне Сх1 – не более 2х надземных этажей.

1.9.Статью 50. Градостроительные регламенты.

Зоны сельскохозяйственного использования

Сх2 - Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства

Дополнить:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;

1) Минимальная (максимальная) площадь участков предоставляемых в собственность:

- для коллективного и индивидуального садоводства - 0,05-0,15 га;

- для коллективного огородничества - 0,04-0,15 га;

- для индивидуального огородничества - 0,05-0,15 га;

- для дачного строительства - 0,06-0,15 га;

- для животноводства - 0,06-0,15 га.

Исключить:

1) Площадь участка:

- для садоводства, огородничества и дачного строительства от 600 м2 до 2500 м2

Дополнить:

6) На территориях зон сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производственного несельскохозяйственного использования, оказывающих вредное влияние на окружающую среду.

Исключить:

3.Коэффициент использования территории под строениями не более 0,7.

1.10. Статью 51. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения.

Р. Зона рекреационного назначения

**Дополнить:**

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- причалы, иные водные сооружения;

- спасательные станции;

- места для пикников;

- бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;

- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков в территориальной зоне Р не ограничена. Площадь участка обосновывается проектным расчетом функционального назначения участка.

2) для всех типов зданий и сооружений количество надземных этажей до 3-х;

3) отступ от линии застройки для зданий и сооружений всех видов разрешенного использования до:

– красной линии улицы не менее чем 5 метров;

– красной линии проездов не менее чем 3 метра;

– границы соседнего участка не менее чем 3 метра.

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%.

Расстояния между жилыми зданиями, общественными зданиями, сооружениями и объектами зоны Р, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной

защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования МО Пригородный

сельсовет.

1.11.Статью 53. Градостроительные регламенты.

Зоны специального назначения

Сп1(I) - Зона специального назначения, связанная с захоронениями (зона кладбища)

**Дополнить:**

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) Размеры участков кладбищ должно быть не более 40 Га

2) для всех типов зданий и сооружений количество надземных этажей до 2-х;

3) отступ от линии застройки для зданий и сооружений всех видов разрешенного использования до:

– красной линии улицы не менее чем 5 метров;

– красной линии проездов не менее чем 3 метра.

Для кладбищ отступ от линии застройки до:

– красной линии улицы не менее чем 6 метров;

– красной линии проездов не менее чем 6 метров.

4) для всех типов кладбищ площадь

мест захоронения должна составлять не менее 65 - 75 % от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений не менее 25 %;.

На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных

нормативах градостроительного проектирования МО Пригородный сельсовет.

1.12.Статью 53. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

Сп1(II) - Зона специального назначения, связанная с захоронениями (зона скотомогильника с биологической камерой)

**Дополнить:**

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Предельные и максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки, максимальный процент застройки территории для зоны Сп1(II) не предусмотрены, ввиду точечного и вспомогательного характера объектов.

1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков в территориальной зоне Сп1(II) не ограничена. Площадь участка обосновывается проектным расчетом функционального назначения участка.

2) для всех типов зданий и сооружений количество надземных этажей до 2-х;

3) отступ от линии застройки для зданий и сооружений всех видов разрешенного использования до:

– красной линии улицы не менее чем 5 метров;

– красной линии проездов не менее чем 3 метра.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования муниципального образования Пригородный сельсовет.

2. Настоящее решение подлежит передаче в уполномоченный орган исполнительной власти Оренбургской области.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию «Право, муниципальная собственность и ЖКХ», председатель комиссии Ермолаев А.Н.

4. Настоящее решение обнародовать и разместить на официальном сайте муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области в сети Интернет.

Глава муниципального образования-

Председатель Совета депутатов Л.М.Шандалов