

Изменения
Правил землепользования и застройки муниципального образования
Бродецкий сельсовет Оренбургского района Оренбургской области

1. В ч.2 статьи 49 Правил внести следующие изменения, дополнив вспомогательные виды использования:

- «• объекты благоустройства территории;
- объекты бытового обслуживания;
- объекты общественного питания.»

2. ч.2 статьи 54 Правил дополнить п.2 следующего содержания:

« В отношении условно разрешенных видов использования земельных участков градостроительные регламенты Правилами не устанавливаются.»

3. ч.2 статьи 55 Правил изложить в следующей редакции:

«2. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- Здания и сооружения культового назначения;
- Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки;
- Предприятия общественного питания.»

4. ч.2 статьи 57 Правил дополнить пунктами 6,7,8 следующего содержания:

- « • выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, а также иные сельскохозяйственные культуры для получения рассады и семян;
- размещение сооружений, необходимых для выращивания и реализация подроста деревьев и кустарников, а также иные сельскохозяйственные культуры для получения рассады и семян;
- лесозащитные полосы.»

6.2 Глава 14 Правил дополнить ст. 63 следующего содержания:

« Статья 63. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. При определении предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров рекомендуется руководствоваться:

по зоне Ж-1 – решениями органов местного самоуправления муниципального образования; строительными нормами и правилами, принятыми техническими регламентами;

по иным зонам – строительными нормами и правилами, принятыми техническими регламентами.

2. При определении предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства рекомендуется устанавливать следующие показатели:

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

иные показатели.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются органами местного самоуправления на основании утвержденных документов территориального планирования и проектов планировки территорий.

Для жилых зон при необходимости рекомендуется использовать позиции таб. 1.

Предельные параметры земельных участков		
Минимальная площадь	кв.м	600
Максимальная площадь	кв.м	2500
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	м	12
Минимальная ширина /глубина	м	20
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков		
Максимальный процент застройки участка	%	40
Минимальный отступ строений от передней границы участка	м	*5 – до основного строения и гаража
Минимальные отступы строений от линии проезда	м	*3 – до основного строения *3 – до служебного строения
Минимальное расстояние от границ соседнего участка до: основного строения хозяйственных и прочих строений	м	*3 *1

от постройки для содержания скота и птицы		*4
Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	13,5
- максимальное количество этажей блокированных жилых домов	шт.	3
- максимальное количество этажей индивидуального жилого дома	шт.	3
Минимальный размер земельного участка из расчета на 1 квартиру для блокированных домов	кв.м.	400
Максимальная высота ограждений земельных участков со стороны улицы, проезда или фасадной части	м	2.5
Максимальная высота ограждений между соседними участками	м	2.0
Минимальный коэффициент озеленения	м	20
Расстояние от надворного туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее	м.	12
Расстояние от надворного туалета до источника водоснабжения (колодца) не менее	м.	25

Примечание к таблице:

* в соответствии со СП 30-102 99 Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства

Пояснения к таблице:

1. Расстояние от границы соседнего земельного участка до постройки для содержания скота и птицы - 4 м, до других построек (бани, гаража, летней кухни и др.) - 1 м.
3. Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены вдоль линий улиц, проулков. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных и эстетичных материалов. Высота ограждения должна быть не более 2 метра 20 сантиметров до наиболее высокой части ограждения.
4. Максимальная высота помещения вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 6-и метров. Максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, отнесенных к

вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 60 кв. м.

5. Максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать $\frac{2}{3}$ высоты объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке. Максимальная площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства, кроме гаражей, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать общей площади объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке.

6. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

7. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований, проводимых в соответствии с настоящими Правилами.

8. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется взаимное письменное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;

- согласованно с органами госпожнадзора.

9. Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от стволов высокорослых деревьев - 4, среднерослых - 2;

- от кустарника - 1 м.

Минимальные расстояния до стен жилых домов должны быть:

- от стволов деревьев – 5 м;

- от кустарника – 1,5 м.

4. Для иных зон предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, либо информация об отсутствии необходимости ограничения такого параметра, нормы этажности для данной зоны устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а так же проектов строительства.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка данной зоны, устанавливается посредством проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а так же проектов строительства.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для которых размеры не установлены в соответствии с нормативно-правовыми актами (настоящими Правилами, нормами градостроительного проектирования, СП, СНиП, требованиями санитарных норм и технических регламентов) не подлежат установлению.

Расстояния от объектов до границ земельных участков, за исключением границ, совпадающих с красными линиями, не установленными в соответствии с нормативно-правовыми актами (настоящими Правилами, нормами градостроительного проектирования, СП, СНиП, требованиями санитарных норм и технических регламентов) не подлежат установлению. »