

**АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ
БРОДЕЦКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
ОРЕНБУРГСКОГО РАЙОНА
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е

28.10.2016. № 32-н

О разработке проекта «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Бродецкий сельсовет Оренбургского района Оренбургской области»

В целях реализации Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» в соответствии с Уставом муниципального образования Бродецкий сельсовет Оренбургского района Оренбургской области **п о с т а н о в л я е т :**

1. Организовать работу по разработке проекта «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Бродецкий сельсовет Оренбургского района Оренбургской области».

2. Создать Рабочую группу по разработке проекта «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Бродецкий сельсовет Оренбургского района Оренбургской области» и утвердить ее в составе согласно приложению 1.

3. Утвердить положение о рабочей группе по разработке проекта «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Бродецкий сельсовет Оренбургского района Оренбургской области» согласно приложению 2.

4. Полный текст постановления разместить на официальном сайте администрации муниципального образования Бродецкий сельсовет в сети Интернет.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

6. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава муниципального образования



О.М. Никульшина

Приложение № 1
к постановлению администра-
ции муниципального образова-
ния Бродецкий сельсовет
от 22.10.2016 г. № 32-12

СОСТАВ

Рабочей группы по разработке проекта «О внесении изменений в Пра-
вила землепользования и застройки муниципального образования Бродец-
кий сельсовет Оренбургского района Оренбургской области».

О.М. Никульши- на -	глава муниципального образования Бродецкий сельсовет – руководитель;
Иткулова Ф.Ж.	специалист 1-й категории администрации муниципального образования Бродецкий сельсовет – заместитель руково- дителя
Болотова Л.П.	специалист 1-й категории администрации муниципального образования Бродецкий сельсовет.
Юдина С.Н.	специалист 1-й категории – главный бухгалтер админист- рации муниципального образования Бродецкий сельсовет.
Чалая В.В.	начальник отдела архитектуры и градостроительства - главный архитектор администрации МО Оренбургский район (по согласованию)

Приложение № 2
к постановлению администрации
муниципального образования
Бродецкий сельсовет
от 28.10.2016г. № 32-12

ПОЛОЖЕНИЕ

о Рабочей группе по разработке проекта «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Бродецкий сельсовет Оренбургского района Оренбургской области».

1. Рабочая группа по разработке проекта «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Бродецкий сельсовет Оренбургского района Оренбургской области» (далее - Рабочая группа) является постоянно действующим консультативным органом при администрации муниципального образования Бродецкий сельсовет. Рабочая группа формируется на основании постановления главы муниципального образования и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящим Положением, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утвержденными главой муниципального образования.

2. В своей деятельности Рабочая группа руководствуется Конституцией Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Оренбургской области, муниципального образования Бродецкий сельсовет, а также настоящим Положением.

3. Основными задачами Рабочей группы являются:

- Разработка технического задания по проекту «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Бродецкий сельсовет Оренбургского района Оренбургской области» (далее - Проект);
- Организация разработки Проекта, сбор исходных данных по соответствующим подразделам проекта;
- Размещение информации о принятии решения о подготовке Проекта на официальном сайте муниципального образования;
- Размещение Проекта на официальном сайте муниципального образования;
- Размещение информации о проведении публичных слушаний по утверждению Проекта;
- Подготовка предложений о внесении дополнений и изменений в Проект;
- Подготовка заключения о согласовании Проекта;
- Организация проведения публичных слушаний по утверждению Проекта;
- Размещение Проекта с обязательными приложениями протокола и заключения о публичных слушаниях в ФГИС ТП.

4. Рабочая группа для осуществления возложенных на нее задач имеет право:

- Запрашивать в установленном порядке от территориальных органов, федеральных контролирующих служб, организаций и предприятий информацию по вопросам, относящимся к ведению Рабочей группы.

- Принимать решения по вопросам, отнесенным к компетенции Рабочей группы.

5. Руководитель рабочей группы и ее состав утверждается постановлением главы муниципального образования Бродецкий сельсовет. Руководитель руководит деятельностью рабочей группы и несет персональную ответственность за выполнение возложенных на нее задач.

6. Заседание Рабочей группы считается правомочным, если на нем присутствует не менее половины членов группы.

6. Решение Рабочей группы оформляется протоколом, который подписывает руководитель и секретарь Рабочей группы. Выписки из протокола заседания направляются заинтересованным членам Рабочей группы. Предложения рабочей группы, требующие решения главы муниципального образования и Совета депутатов муниципального образования, оформляются в виде проектов постановлений, решений и выносятся на рассмотрение в установленном порядке.

7. Рабочая группа прекращает свою деятельность на основании постановления главы муниципального образования Бродецкий сельсовет.

Изменения
Правил землепользования и застройки муниципального образования Бро-
децкий сельсовет Оренбургского района Оренбургской области

1. В ч.2 статьи 49 Правил внести следующие изменения, дополнив вспомога-
тельные 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 участ-
ков градостроительные регламенты Правилами не устанавливаются.»

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

«2. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строи-
тельства 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 под-
роста 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) разме-
ры земельных участков и предельные параметры разрешенного строи-
тельства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. При определении предельных (минимальных и (или) максимальных) раз-
меров 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.

Предельные параметры земельных участков		
Минимальная площадь	кв.м	600
Максимальная площадь	кв.м	1500
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 от постройки для содержания скота и птицы	м	*3 *1 *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		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 (ко-	м	25

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.

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 отдельностоящих 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 отдельностоящих 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 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 также 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 установленных в соответствии с нормативно-правовыми актами (настоящими Правилами, нормами градостроительного проектирования, СП, СНиП, требованиями санитарных норм и технических регламентов) не подлежат установлению.»