**Р о с с и й с к а я Ф е д е р а ц и я**

**Муниципальное образование**

**«Тайшетский район»**

**Иркутской области**

**Шиткинское муниципальное образование**

**«Шиткинское городское поселение»**

|  |  |
| --- | --- |
| р.п. Шиткино | «18» 11. 2016г. |

**ПРОТОКОЛ**

**заседания комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Шиткинского муниципального образования «Шиткинское городское поселение»**

Комиссия по подготовке проекта Правил Землепользования и Застройки Шиткинского муниципального образования «Шиткинское городское поселение», назначенная Постановлением Главы администрации Шиткинского муниципального образования от 28.02.2012 г. № 17 «О подготовки проекта правил землепользования и застройки Шиткинского муниципального образования «Шиткинское городское поселение» (с изменениями от 02.11.2016г. № 40) в составе:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Степанова Т.Э.** | - | Председатель комиссии, заместитель главы администрации Шиткинского муниципального образования; |
| **Члены комиссии:** |  |  |
| **Митюков А.Д.** | - | Заместитель председателя, главный специалист администрации Шиткинского муниципального образования; |
| **Кошкарев А.С.** | - | Главный специалист администрации Шиткинского муниципального образования; |
| **Наумова Т.Ю.** | - | Главный специалист администрации Шиткинского муниципального образования; |
| **Веретенникова А.Ю.** | - | Секретарь комиссии, консультант администрации Шиткинского муниципального образования; |

18.11.2016 г. провела заседание по вопросу рассмотрения проекта внесения изменений в статьи 51,52,53,54,55,56,57,58 «Правил Землепользования и застройки Шиткинского муниципального образования «Шиткинское городское поселение»» (далее Правила), разработанного ОАО «Российский институт градостроительства и инвестиционного развития «ГИПРОГОР» с повесткой дня:

1. Внесение изменений в статьи 51,52,53,54,55,56,57,58 Правил в части установления и приведения в соответствие видов и параметров разрешенного использования земельных участков территориальных зон градостроительного регулирования «Ж1», «ОД», «Р», «П», «СН», «РТ», «СХ», «ИТ» Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014г. № 540.

Присутствовали 5 человек, кворум имеется.

Выступили:

А.Д. Митюков (Член комиссии, главный специалист администрации Шиткинского городского поселения) – «необходимость внесения изменений установлена п. 12 стати 34 Федерального закона от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», содержащий требование до 1 января 2020 года органам местного самоуправления внести изменения в правила землепользования и застройки (далее – Правила) и привести виды разрешенного использования земельных участков, установленные градостроительным регламентом, предусмотренными классификатором.

Постановлением администрации от 02.11.2016 г. № 40 принято решение в срок до 20 ноября 2016 года подготовить проект внесения изменений в статьи 51,52,53,54,55,56,57,58 Правил землепользования и застройки Шиткинского муниципального образования «Шиткинское городское поселение», в части приведения в соответствие регламента разрешенного использования земельных участков «Классификатору видов разрешенного использования земельных участков», утвержденных приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 с учетом современного использования территории.

На рассмотрение предлагается проект внесения изменений в ст. 51,52,53,54,55,56,57,58 Правил (Приложение 1 к протоколу)

Т.Э. Степанова (Председатель комиссии, заместитель главы администрации Шиткинского городского поселения) – «в соответствии с «Положением о комиссии по землепользованию и застройке Шиткинского муниципального образования «Шиткинское городское поселение»», утвержденное постановлением администрации Шиткинского городского поселения от 02.11.2016 г. № 40 «О подготовке проекта правил землепользования и застройки Шиткинского муниципального образования «Шиткинское городское поселение»», изучив представленный проект внесения изменений в ст. 51,52,53,54,55,56,57,58 Правил, ставим рассматриваемый вопрос на голосование

Проголосовали:

- «ЗА» - 5 человек;

- «ПРОТИВ» - 0 человек;

- «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 человек.

Решили:

1. Рекомендовать главе администрации Шиткинского городского поселения принять решение о назначении проведения публичных слушаний, в соответствии с действующим законодательством, по проекту внесения изменений в статью 51 Правил в части установления и приведения в соответствие видов и параметров разрешенного использования земельных участков территориальных зон градостроительного регулирования «Ж1», «ОД», «Р», «П», «СН», «РТ», «СХ», «ИТ» Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014г. № 540.
2. Комиссии по подготовке проекта Правил Землепользования и Застройки Шиткинского муниципального образования «Шиткинское городское поселение» на основании принятого решения организовать размещение проекта в средствах массовой информации, организовать и провести публичные слушания в срок установленный в решении.

3.Комиссии по подготовке проекта Правил Землепользования и Застройки Шиткинского муниципального образования «Шиткинское городское поселение» по результатам проведения публичных слушаний и поступивших предложений по проекту внесения изменений в статью 51 Правил в части установления и приведения в соответствие видов разрешенного использования земельных участков территориальных зон градостроительного регулирования Ж1, Классификатору видов разрешенного использования земельных участков обеспечить внесение изменений в Правила.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Степанова Т.Э.** |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Митюков А.Д.** |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Кошкарев А.С.** |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Наумова Т.Ю.** |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Веретенникова А.Ю.** |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Шиткинского муниципального образования «Шиткинское городское поселение» Тайшетского района Иркутской области**

**Статью 51 Жилые зоны «Ж»**

**Изложить в следующей редакции:**

Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке индивидуальными жилыми домами усадебного типа, а также многоквартирными (в том числе - блокированными) жилыми домами с приквартирными участками и без таковых. В жилых зонах необходимо предусматривать предоставление набора услуг местного значения.

Регламент зоны Ж1. Застройка индивидуальными (одноквартирными) и блокированными (2 и более квартир) домами с приусадебными или приквартирными участками.

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования структурных жилых образований из индивидуальных домов усадебного типа и блокированных домов с приквартирными участками и размещения объектов оказания услуг повседневного уровня.

Зона предназначена для проживания, отдыха и индивидуальной трудовой деятельности.

Зона Ж1 включает подзоны проживания (дома с участками) и общественной подзоны.

***Виды разрешенного использования земельных участков зоны Ж1 (Код согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540):***

| **Код\*\*\*** | **Основные виды разрешённого использования\*:** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** |
| --- | --- | --- | --- |
| **2.1** | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений | строения для домашних животных и птицы, содержание которых не требует выпаса, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках, надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды. |
| **2.2** | 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 |
| **2.3** | Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений |
| **12.0** | Общее пользование территории | Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы | Площадки для сбора мусора, детские площадки, спортивные площадки для занятий физической культурой, размещение объектов пожарной безопасности (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и прочее). |
| **Код\*\*\*** | **Условно разрешённые виды использования\*:** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):** |
| **3.1** | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |  |
| **3.2.** | Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | Гостевые автостоянки |
| **3.3** | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро) | Временные (сезонные) павильоны обслуживания населения, площадью не более 60 кв.м; площадки для сбора мусора |
| **3.10** | Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека |  |
| **4.3** | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | площадки для сбора мусора |
| **4.4** | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет не более 200 кв. м | Временные (сезонные) объекты мелкорозничной торговли, площадью не более 60 квадратных метров; площадки для сбора мусора |
| **4.6** | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройств мест общественного питания  (рестораны, кафе столовые, закусочные,бары) | площадки для сбора мусора |
| **4.9** | Объекты придорожного сервиса | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса |  |
| **6.8** | 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** |  |

***\*В скобках указаны иные равнозначные наименования.***

***\*\* Содержание видов разрешенного использования допускает без отдельного указания размещение и эксплуатацию линейного объекта, размещение защитных сооружений (насаждений, информационных и геодезических знаков, если Федеральным законом не установлено иное.***

***\*\*\* Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.***

***Параметры разрешенного использования участков индивидуальных и блокированных жилых домов и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  | |
| минимальная | 0,04 га | |
| максимальная | 0,20 га | |
| минимальная длина стороны земельного участка по уличному фронту | 20 м  Для блокированных жилых домов 12 м | |
| минимальная ширина (глубина) земельного участка | 20 м  Для блокированных жилых домов 15 м | |
| **Количество этажей** |  | |
| максимальное | 3 | |
| минимальное | Не нормируется | |
| **Высота зданий, сооружений:** |  | |
| максимальная | основного строения | вспомогательных строений |
| 12 м с возможным использованием мансардного этажа, как исключение: шпили, башни, флагштоки, но не более 1/3 высоты основного строения | для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м. |
| минимальная | Не нормируется | |
| **Процент застройки:** |  | |
| максимальный: | 1. 40 % 2. плотность застройки определяется проектной документацией при условии обеспечения нормируемой инсоляции и аэрации | |
| минимальный: | 10 % | |
| **Иные показатели:** |  | |
| максимальная высота оград вдоль улиц | Допускается высотой не более 2 м при соблюдении условий просматриваемости ограждения на высоте выше 0,4 м от поверхности земли.  Характер ограждений должен быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. | |
| максимальная высота оград между соседними участками | 2,0 м (при условии устройства проветриваемого ограждения) | |
| Отступ застройки от красной линии улицы | 5,0 м (для всех видов объектов капитального строительства при новом строительстве)  в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией | |
| Отступ застройки от межи, разделяющей соседние участки | до основного строения – 3 м;  до хозяйственных и прочих строений -1 м;  до открытой стоянки – 1 м;  до отдельно стоящего гаража – 1м.  Расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* (прил. 1). Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников земельных участков.  Минимальные расстояния от дворовых туалетов, помойных ям, выгребных септиков до соседнего дома – 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.  Расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м. | |

Площадь участков на территории индивидуальной усадебной и блокированной застройки устанавливается (и изменяется) правовыми актами органа местного самоуправления на основании Закона Иркутской области от 12.03.2012 г № 8-ОЗ

При разделе недвижимости дроблению не подлежит земельный участок, если в результате образуется участок площадью менее 200 м2.

На основании п. 4 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предельные размеры не устанавливаются для земельных участков, приобретенных гражданами в собственность до вступления в силу закона СССР от 06.03.1990 №1305-1 «О собственности в СССР» в соответствии с правилами, установленными статьей 36 Земельного кодекса РФ.

**В статье 52 Общественно-деловые зоны «ОД»**

**Параметры основных видов разрешенного использования дополнить в следующей редакции:**

- предельные размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - 0.02 га;

- максимальная площадь земельного участка -0.20 га

- минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м;

- предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 3 м;

- предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м.

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 40%.

**В статье 53 Озелененные и рекреационные зоны «Р»**

**Параметры основных видов разрешенного использования дополнить в следующей редакции:**

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в

том числе их площадь – не подлежат установлению;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежат установлению.

**В статье 54 Производственные зоны «П»**

**Параметры основных видов разрешенного использования дополнить в следующей редакции:**

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не подлежат установлению;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежат установлению.

**В статье 55 Зоны специального назначения «СН»**

**Параметры основных видов разрешенного использования дополнить в следующей редакции:**

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не подлежат установлению;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежат установлению.

**В статье 56 Зоны резервирования территории для перспективного строительства «РТ» Параметры основных видов разрешенного использования дополнить в следующей редакции:**

- предельные размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - 0.04 га;

- максимальная площадь земельного участка -0.20 га

- минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м;

- предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений– 3м;

- предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м.

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 40%.

**В статье 57 Зоны сельскохозяйственного назначения «СХ»**

**Параметры основных видов разрешенного использования дополнить в следующей редакции:**

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не подлежат установлению;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежат установлению.

**В статье 58 Зоны объектов транспортной инфраструктуры «ИТ»**

**Параметры основных видов разрешенного использования дополнить в следующей редакции:**

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не подлежат установлению;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежат установлению.

Председатель комиссии

по землепользованию и застройке

Шиткинского муниципального образования Т.Э. Степанова