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

**Иркутская область**

**Муниципальное образование «Тайшетский район»**

**Соляновское муниципальное образование**

**Дума Соляновского муниципального образования**

**РЕШЕНИЕ**

**« 20» июля 2016 г. № 98**

# 

О внесении изменений в статью 51 «Правил Землепользования и застройки Соляновского муниципального образования Тайшетского района Иркутской области»

С целю устойчивого развития Соляновского муниципального образования руководствуясь п. 12 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», ст. 33 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, ст.14 Федерального Закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Соляновского муниципального образования, Дума Соляновского муниципального образования, рассмотрев представленные материалы: Протокол № 1 от 07.07.2016 г. «По рассмотрению проекта внесения изменений в ст. 51 «Правил землепользования и застройки Соляновского муниципального образования Тайшетского района Иркутской области, Заключение № 1 от 07.07.2016 г. по результатам проведенных Публичных слушаний,

**РЕШИЛА:**

1.Внести изменения в статью 51 «Правил землепользования и застройки Соляновского муниципального образования Тайшетского района Иркутской области», утвержденных решением Думы Соляновского муниципального образования от 15.11.2013 г. № 26, изложив её в новой редакции (Приложение 1).

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Соляновские вести» и разместить на официальном сайте администрации Соляновского муниципального образования.

Глава Соляновского

муниципального образования,

председатель Думы Соляновского

муниципального образования Ю.Л.Донской

Приложение 1

к Решению Думы Соляновского

муниципального образования

от «20» июля 2016 г. № 98

**Статья 51. Жилые зоны «Ж»**

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.

51.1. 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** | Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) | 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. |
| **2.3** | 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):** |
| **2.2** | Приусадебный участок 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 | 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. |
| **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 |
| **3.5** | Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистови иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | Гостевые автостоянки |
| **3.10** | Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека | Гостевые автостоянки |
| **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 |  |
| **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 |
| **4.9** | Обслуживание автотранспорта | 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 |  |
| **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.