

**СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ ЧЕСМЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ БОБРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

Р Е Ш Е Н И Е

от 05 сентября 2017 г. № 17

с. Чесменка

**Об внесении изменений в решение
Совета народных депутатов
Чесменского сельского поселения
Бобровского муниципального
района Воронежской области
от 31.08.2012 № 22 «Об
утверждении правил землепользования
и застройки Чесменского сельского
поселения Бобровского муниципального
района Воронежской области»**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законом Воронежской области от 07.07.2006 № 61-ОЗ «О регулировании градостроительной деятельности в Воронежской области», законом Воронежской области от 10.11.2014 №148-ОЗ «О закреплении отдельных вопросов местного значения за сельскими поселениями Воронежской области», Уставом Чесменского сельского поселения Бобровского муниципального района Воронежской области, на основании заключения о результатах публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Чесменского сельского поселения от 17.08.2017, с учетом решения участников публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Чесменского сельского поселения от 17.08.2017, Совет народных депутатов Чесменского сельского поселения Бобровского муниципального района Воронежской области **р е ш и л :**

1. Внести изменения в решение Совета народных депутатов Чесменского сельского поселения Бобровского муниципального района Воронежской области от 31.08.2012 № 22 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Чесменского сельского поселения

Бобровского муниципального района Воронежской области» в редакции от 04.02.2016 № 7, от 28.10.2016 № 31 согласно приложению.

2. Настоящее решение и внесенные изменения в Правила землепользования и застройки Чесменского сельского поселения Бобровского муниципального района Воронежской области опубликовать в Бобровской районной газете «Звезда» и разместить на официальном сайте Чесменского сельского поселения <http://adm-bobrov.ru/chesmenka/>.

3. Направить настоящее решение и внесенные изменения в Правила землепользования и застройки Чесменского сельского поселения Бобровского муниципального района Воронежской области в администрацию Бобровского муниципального района Воронежской области и управление архитектуры и градостроительства Воронежской области.

4. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

Глава Чесменского сельского поселения
Бобровского муниципального района
Воронежской области



Л.Н. Бондарчук



Приложение
к решению Совета народных депутатов
Чесменского сельского поселения
Бобровского муниципального района
Воронежской области
от «05» сентября 2017г. № 17

Внести изменение в приложение № 5 «Градостроительные регламенты»:

1. Изложить градостроительный регламент пункта 1 «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами – Ж1» статьи 19 «Жилые зоны» в следующей редакции (изменения выделены жирным цветом).

Градостроительный регламент

| | |
|---|--|
| Основные виды разрешенного использования | <ul style="list-style-type: none">• для индивидуального жилищного строительства;• для ведения личного подсобного хозяйства; |
| Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным) | <ul style="list-style-type: none">• хозяйственные постройки;• гаражи не более чем на 2 машины, в т.ч. встроенные в 1 этажи жилых домов;• закрытые автостоянки для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, грузоподъемностью менее 1,5 тонны;• открытые места для стоянки автомобилей;• гаражи для хранения маломерных судов;• второстепенная (переулок) улица, хозяйственные проезды, скотопрогоны;• места хранения мотоциклов, мопедов;• летние кухни;• отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности;• строения для домашних животных и птицы;• отдельно стоящие индивидуальные душевые, бани, сауны, бассейны, расположенные на приусадебных участках;• теплицы, оранжереи;• надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем);• индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;• сады, огороды, палисадники;• открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой;• площадки для отдыха взрослого населения и площадки для детей;• площадки для сбора мусора;• сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения; |

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • придомовые зеленые насаждения; • объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.). |
| <p>Условно разрешенные виды использования</p> | <ul style="list-style-type: none"> • административные здания; • временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; • магазины продовольственные и протоварные торговой площадью не более 100 кв.м; • салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей; • гостиницы не более 20 мест; • офисы, отделения банков; • центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения; • библиотеки; • дошкольные образовательные учреждения; • фельдшерско-акушерские пункты; • медицинские кабинеты частной практики; • аптеки, аптечные пункты; • ветлечебницы без постоянного содержания животных; • спортплощадки, теннисные корты; • спортзалы, залы рекреации; • приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские до 100 кв.м; • парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты; • отделения связи; • предприятия общественного питания не более чем 20 посадочных мест с режимом работы до 23 часов; • фитнес – клубы; • опорные пункты правопорядка; • памятники и памятные знаки • общественные зеленые насаждения (парк, сквер, аллея, сад); • объекты предпринимательства |
| <p>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</p> | <ul style="list-style-type: none"> • сооружения локального инженерного обеспечения; • надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодезем); • здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; • спортивные площадки без установки трибун для зрителей; • гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания; |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • гостевые автостоянки; • площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для парикмахерских, учреждений медицинского назначения); • благоустройство территории; • объекты гражданской обороны; • зеленые насаждения; • объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.). |
| <p>Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых в собственность гражданам</p> | <ul style="list-style-type: none"> • для ведения личного подсобного хозяйства в границах поселения в размере: минимум – 400 кв.м., максимум – 5000 кв.м. (для образуемых земельных участков); • для индивидуального жилищного строительства в границах поселения в размере: минимум – 400 кв.м., максимум – 3000 кв.м. (для образуемых земельных участков); • максимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, предоставляемых гражданам бесплатно в границах поселения – 1000 кв.м., на землях, требующих рекультивации – 1000 кв.м; • предельные размеры земельных участков (для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства), находящихся в фактическом пользовании граждан с расположенными на них индивидуальными жилыми домами и иными объектами недвижимости, приобретенными ими в собственность в результате сделок и (или) в порядке наследования, а также на основании вступившего в законную силу решения суда: минимум – 200 кв.м., максимум – 5000 кв.м. |
| <p>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для земельных участков для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Предельные размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства: <ul style="list-style-type: none"> - минимальный - 200 кв.м; - максимальный – 3000 кв.м; • Предельные размеры земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства: <ul style="list-style-type: none"> - минимальный - 400 кв.м; - максимальный – 5000 кв.м. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест доступности размещения зданий, строений, сооружений – 1м; • Предельное количество этажей для жилых домов - 3; • Предельное количество этажей для вспомогательных строений – 1; • Предельная высота зданий, строений, сооружений –15 м; • Максимальный процент застройки в |

| | |
|---|--|
| | границах земельного участка – 50%: |
| Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для земельных участков малоэтажной многоквартирной жилой застройки | <ul style="list-style-type: none"> • Предельные размеры земельных участков: - минимальный - 1000 кв.м - максимальный – 10000,0 кв.м ; • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений - 6 м; • Предельное количество этажей - 4; • Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40% |
| Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для земельных участков под нежилые здания (магазины, аптеки, мастерские мелкого ремонта, предприятия общественного питания) | <ul style="list-style-type: none"> • Предельные размеры земельных участков: - минимальный площадь земельного участка для размещения детского сада – 0,4 га; - минимальный площадь земельного участка для размещения общеобразовательной школы – 1,5 га; • Расстояние от зданий (границ участков детских дошкольных учреждений и образовательных школ до красных линий – 10м, до стен жилых домов принимается по нормам инсоляции и освещенности. • Минимальный отступ от границ участка – 6м; • Предельное количество этажей - 4; • Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. |
| Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования | <ul style="list-style-type: none"> • Предельные размеры земельных участков: - минимальный площадь земельного участка для размещения детского сада – 0,4 га; - минимальный площадь земельного участка для размещения общеобразовательной школы – 1,5 га; • Расстояние от зданий (границ участков детских дошкольных учреждений и образовательных школ до красных линий – 10м, до стен жилых домов принимается по нормам инсоляции и освещенности. • Минимальный отступ от границ участка – 6м; • Предельное количество этажей - 4; • Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. |
| Архитектурно-строительные требования | <ul style="list-style-type: none"> • усадебный одно-, двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее 5 м., от красной линии проездов – не менее 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки; • учреждения и предприятия обслуживания следует размещать из расчета обеспечения жителей услугами первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 минут. Помимо стационарных зданий следует предусматривать передвижные средства и сооружения сезонного использования, выделяя для |

них соответствующие площадки;

- в существующих кварталах застройки допускается модернизация и реконструкция застройки, сохранившей свою материальную ценность с соблюдением противопожарных требований и санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

- при проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц;

- не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей;

- расстояние от хозяйственных построек до красной линии улиц и проездов должно быть не менее 5 м;

- содержание скота и птицы допускается в районах усадебной застройки с размером приусадебного участка не менее 0,1 га;

- до границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

 - от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3 м;

 - от хоз. построек (баня, гараж и др.) – 1 м;

 - от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

 - от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

 - от кустарника – 1 м.

 - от постройки для содержания скота и птицы -

4м;

- при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка при согласии соседей (заверяется нотариально) составляет не менее:

 - 1,0 м – для одноэтажного жилого дома;

 - 1,5 м – для двухэтажного жилого дома;

 - 2,0 – для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6м.

- допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, при новом строительстве с учетом пожарных требований;

- благоустройство придомовых территорий домов вдоль улиц (озеленение, устройство клумб, палисадников);

- расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. При этом должна обеспечиваться непросматриваемость жилых помещений (комнат, кухонь) из окна в окно с

| | |
|---|--|
| | применением витражей, пленочного покрытия и т.п. |
| Санитарно-гигиенические и экологические требования | <ul style="list-style-type: none"> • водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04.02; • подключение к централизованной системе канализации или местное канализование с размещением выгребных ям только на территории домовладений; • санитарная очистка территории; • мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ жилых домов, детских дошкольных и школьных учебных заведений не менее 20 метров; • крутые участки рельефа должны быть оборудованы системой нагорных и водоотводных каналов; • запрет на устройство открытых стоков от надворных хозяйственных построек для участков, расположенной в водоохранной зоне реки; • разработка проектной документации по организации санитарно-защитных зон с комплексом мероприятий по реконструкции существующего жилого фонд. |
| Защита от опасных природных процессов | <ul style="list-style-type: none"> • проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод; • инженерная защита зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от реки. |

Примечание для зоны Ж1:

В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека, в т.ч. указанные в п.2.2.1.5 РНГП № 9п. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащищенности жилых помещений.

В жилых зданиях не допускается размещать (п.2.2.1.5 РНГП №9п):

- специализированные магазины москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки;

- магазины и другие помещения с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов (легковоспламеняющихся и горючих жидкостей в аэрозольной упаковке), а также твердых пожароопасных материалов;

- магазины по продаже ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;
- магазины специализированные рыбные;
- магазины, специализированные овощные без мойки и расфасовки;
- магазины суммарной торговой площадью более 1000 кв. м;
- объекты с режимом функционирования после 23 часов;
- предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 кв. м);
- мастерские ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 кв. м;
- бани и сауны;
- дискотеки;
- предприятия питания и досуга с числом мест более 50 и общей площадью более 250 кв. м с режимом функционирования после 23 часов и с музыкальным сопровождением
- рестораны, бары, кафе, столовые, закусочные;
- прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену);
- автоматические телефонные станции, предназначенные для телефонизации жилых зданий, общей площадью более 100 кв. м;
- общественные уборные;
- похоронные бюро;
- пункты приема посуды;
- склады оптовой (или мелкооптовой) торговли;
- производственные помещения (кроме мастерских реставрационных и народных промыслов, помещений для труда инвалидов и престарелых, размещаемых в специализированных квартирных жилых домах, в их числе пункты выдачи работы на дом, мастерские сборочные, монтажные и декоративных работ);
- зуботехнические лаборатории;
- клинико-диагностические и бактериологические лаборатории;
- стационары, в том числе диспансеры, дневные стационары и стационары частных клиник;
- диспансеры всех типов;
- травмпункты;
- подстанции скорой и неотложной медицинской помощи;
- дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема;
- отделения (кабинеты) магниторезонансной томографии;
- рентгеновские кабинеты в смежных с жилыми помещениями и под ними, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источником ионизирующего излучения.