Приложение №1

**Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Литвиновского сельского поселения.**

В порядке применения статьи 33 Градостроительного кодекса РФ (часть 2, пункт 2), в связи с необходимостью совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории Литвиновского сельского  поселения, выявления фактов,  при которых в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, не реализуются права и законные интересы граждан, в соответствии со статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ, постановлением Администрации Литвиновского сельского поселения от 30.03.2016 № 43 «О подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования  и застройки Литвиновского сельского поселения», статьей 14 Правил землепользования и застройки Литвиновского сельского поселения, утвержденного Решением Собрания депутатов Литвиновского сельского поселения от 23.08.2012 № 133 на основании заключения комиссии, назначенной постановлением Администрации Литвиновского сельского от 21.03.2013 № 29  «Об утверждении Положения о комиссии по вопросам контроля за соблюдением правил землепользования и застройки Литвиновского сельского поселения», вносится предложение  о внесении изменений в правила землепользования и застройки по вопросам изменения границ и вида территориальных зон, изменения градостроительных регламентов:

1. В целях исполнения пункта 2 подпункта 2.2 предписания министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 10.06.2015 №26/2967, внести изменения в предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства статьи 23  части III «Градостроительные регламенты»:

1.1 применительно к зоне Ж.1 «ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ» «Предельные параметры разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж.1»  изложив пункты 2, 3  в следующей редакции:

2.  Минимальные отступы:

- Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений для объектов основного вида разрешенного использования: в случаи  блокировки — 0 м, в остальных случаях 3 м;

   -  от объектов основного вида разрешенного использования до красных линий улиц не менее 5 м, от красной линии проездов не менее 3 м для вновь образуемых земельных участков, расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц 5м , проездов не менее 1 м. Для застроенных территорий минимальный отступ допускается по линии сложившейся застройки, при условии существующей ширины улиц в красных линиях не ниже установленного предела;

    -   до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям: от домов не менее 3 м, от построек для содержания скота и птицы не менее 4 м, от других построек (бани, гаража и др.) не менее 1 м, от стволов деревьев и кустарников не менее – 2 м.

 Данные отступы действуют в отношении вновь образуемых земельных участков с момента утверждения изменений настоящих правил. В отношении земельных участков на территории сложившейся застройки — по согласованию с главным архитектором района.

3. Минимальные размеры озелененной территории для объектов основного вида разрешенного использования  должны иметь коэффициент озеленения не менее 30%, для всех остальных объектов данной зоны  принимаются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования.

1.2 применительно к зоне Ж.2«ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ» «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зон Ж.2» изложив пункт 3, 4   в следующей редакции:

3.  Минимальные отступы:

- Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений для объектов жилищного строительства - 3 м (при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»), для остальных объектов капитального строительства основного вида разрешенного использования минимальные отступы принимаются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования.

- от стен зданий и сооружений до красных линий магистральных улиц не менее 5м, от красной линии проездов не менее 3 м. Размещение крылец и консольных элементов зданий (балконов, козырьков, карнизов) за пределами красных линий не допускается. Исключение составляют консольные элементы зданий, расположенные на высоте более 4,5 м от уровня земли.

Указанные расстояния измеряются от наружной стены здания в уровне цоколя. Декоративные элементы (а также лестницы, приборы освещения, камеры слежения и др.), выступающие за плоскость фасада не более 0,6 м, допускается не учитывать. При развитии застроенных территорий (при условии существующей ширины улиц в красных линиях не ниже установленного предела) допускается размещение встроено-пристроенных и пристроенных объектов, а также объектов общественного назначения по красным линиям.

4.  все земельные участки многоквартирных жилых домов должны иметь  коэффициент озеленения не менее 10%, для всех остальных объектов данной зоны  принимаются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов части придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) с последующим оформлением в общую долевую собственность.

2.  Согласно Федеральному закону от 21.10.2013 № 282-ФЗ о внесение изменений в Водный кодекс вступившие в силу с 01.11.2013 г., внести изменения в  статью 24 «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации» части III «Градостроительные регламенты», дополнив:

2.1. Пункт 1 «Прибрежная защитная полоса» дополнить видами деятельности запрещенных в границах прибрежной защитной полосы, подпунктами:

8. размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

9. размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

10. сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

11. разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

2.2  пункт 2 «Водоохранная зона» дополнить видами деятельности запрещенных в границах прибрежной защитной полосы, подпунктами:

5. размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

 6. размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

 7.  сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8. разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").