**Проект внесения изменений**

**в текстовую часть Правил землепользования и застройки Усть-Балейского сельского поселения Иркутского района Иркутской области**

Разработка проекта внесения изменений в текстовую часть Правил землепользования и застройки Усть-Балейского муниципального образования выполняется на Постановления Главы Усть-Балейского муниципального образования от 25.04.2019 года № 94 «О подготовке проекта внесения изменений в текстовую часть правил землепользования и застройки Усть-Балейского муниципального образования, утвержденных Решением Думы Усть-Балейского муниципального образования от 27.12.2017 года № 5-19-2 «Об утверждении проекта Правил землепользования и застройки Усть-Балейского муниципального образования».

 В настоящем проекте представлены материалы комплексной градостроительной оценки территории Усть-Балейского сельского поселения являющиеся основой для проектного зонирования территории с учетом экологических, историко-культурных, социально-экономических и других планировочных факторов оценки, что позволило выявить основные планировочные ограничения и целесообразные направления градостроительной организации и развития территории.

Разработка изменений в текстовую часть Правил землепользования и застройки осуществляется с соблюдением требований следующих нормативных документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (№190-ФЗ от 29.12.2004 года, ред. от 27.06.2019 года);

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136‑ФЗ;

- Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (№ 131-ФЗ от 06.10.2003);

- Федеральный закон «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 № 7‑ФЗ

- Федеральный закон Российской Федерации «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52‑ФЗ

- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01–89\*, а также с соблюдением технических условий и требований государственных стандартов соответствующих норм и правил в области градостроительства и др.

 При разработке проекта внесения изменений в текстовую часть Правил землепользования и застройки использовались следующие материалы:

- Правила землепользования и застройки Усть-Балейского муниципального образования, разработанные в 2012 году ОАО «Иркутскгипродорнии» (с учетом изменений на 2017 г.);

- Протокол заседания комиссии по земельным вопросам № 1 от 27 мая 2019 года.

**Основная цель разработки изменения документации** – создание условий для увеличения показателей по вводу жилья на территории Усть-Балейского муниципального образования.

**Внести изменения в текстовую часть Правил землепользования и застройки Усть-Балейского муниципального образования Иркутского района следующего содержания.**

В целях принятия мер по увеличению показателей по вводу жилья на территории Усть-Балейского муниципального образования проектом внесения изменений в текстовую часть Правил землепользования и застройки Усть-Балейского муниципального образования предлагается:

1. С целью развития территории для комфортного проживания жителей Усть-Балейского муниципального образования внести следующие изменения в текстовую часть Правил землепользования и застройки Усть-Балейского муниципального образования, согласно, протокола заседания комиссии № 1 по вопросу рассмотрения предложений по внесению изменений в текстовую часть Правил землепользования и застройки Усть-Балейского муниципального образования внести следующие изменения:

1.1 Для земельного участка расположенного в кадастровом квартале: 38:06:060301 по адресу: Иркутская область, Иркутский район, д. Зорино-Быково, ул. Трактовая, 2-ж, площадью 3639 кв. м. имеющий следующие координаты:

Х:432633.70 У:3312469.05

Х:432647.55 У:3312514.23

Х:432573.66 У:3312542.50

Х:432562.76 У:3312496.75

Изменить функциональную зону: с функциональных зон ОДЗ-1 (Общественно-деловая зона) и ПЗ-2 (Зоны промышленных объектов IV, V класса опасности) на функциональную зону: СНЗ-3 (Зоны режимных объектов).

1.2 Для земельных участков расположенных в кадастровом квартале: 38:06:060301 по адресу: Иркутская область, Иркутский район, д. Зорино-Быково, ул. Заречная, 28 с кадастровыми номерами: 38:06:060301:2 площадью: 32 729 кв. м., 38:06:060301:394 площадью: 4362 кв. м., изменить функциональную зону: с ОДЗ-3 (Зоны объектов здравоохранения) на функциональную зону: ОДЗ-2 (Зоны объектов социального и коммунально-бытового назначения).

1.3 Для земельного участка расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, д. Быкова, ул. Калинина, 1Б с кадастровым номером 38:06:090609:394, площадью: 10 000 кв. м., изменить функциональную зону: с ПЗ-2 (Зоны промышленных объектов IV, V класса опасности) на функциональную зону: СХЗ-3 (Зоны сельскохозяйственного производства).

1.4 Для земельного участка расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Усть-Балей, ул. Дунайская, 22 А с кадастровым номером 38:06:060203:95 площадью: 600 кв. м., изменить функциональную зону: с ОДЗ-1 (Зоны делового, общественного и коммерческого назначения) на функциональную зону: ЖЗ-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами).

2. Для земельного участка расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, д. Быкова, ул. Калинина, 1Б с кадастровым номером 38:06:090609:394, площадью: 10 000 кв. м., в статью 38. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах, в территориальную зону: СХЗ-3 (Зоны сельскохозяйственного производства) включить в следующее:

**ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА (СХЗ-3)**

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2) | Индивидуальный жилой дом.Объекты производства сельскохозяйственной продукции.Гаражи, вспомогательные сооружения.Объекты для содержания сельскохозяйственных животных. | 1. Минимальные размеры земельного участка 400 кв.м. Максимальные размеры земельного участка 2500 кв.м.2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.3. Максимальное количество этажей – 2.4. Максимальный процент застройки – 50.Иные параметры:Минимальный процент озеленения – 20.Максимальное расстояние от границ от границ соседнего участка:- до хозяйственных и прочих строений – 1 м;- до открытой стоянки – 1 м;- до отдельно стоящего гаража – 1 м. | Постановление от 25.09.2006г. №4345 « О предельных (максимальных и минимальных) размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в муниципальной собственности Иркутского района». В ред. от 03.07.2008г. №2863.Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.Требования к ограждениям земельных участков:  со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными;  характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон. |

2. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18) | Машинно-транспортные и ремонтные станции, ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники, амбары, водонапорные башни, трансформаторные станции и иное технического оборудование, используемое для ведения сельского хозяйства | 1. Минимальный размер земельного участка 0,01 га.2. Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.3. Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.4. Максимальный процент застройки не устанавливается. | В соответствии с техническими регламентами, СНиПами, СП, СанПиН и др. документами |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Детские площадки, малые архитектурные формы.Автомобильные дороги и пешеходные тротуары, пешеходные переходы. | 1. Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.2. Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.3. Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.4. Максимальный процент застройки не устанавливается. | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства. |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация | - |

3. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: нет.

3. В территориальную зону: Зоны объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (ЖЗ–2) в п. 1 Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, в 3 столбец таблицы (параметры разрешенного использования) внести следующие изменения:

 - в п 1. Минимальный размер земельного участка – 0,8 га изменить на минимальный размер земельного участка – 0,3 га.

**ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ДОШКОЛЬНОГО, НАЧАЛЬНОГО И СРЕДНЕГО ОБЩЕГО ОБРАЗОВАНИЯ (ЖЗ – 2)**

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) | Детские ясли, детские сады и иные учреждения дошкольного образования | 1. Минимальный размер земельного участка – 0.3 га.2. Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.3. Максимальное количество этажей – 2.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 12 м.4. Максимальный процент застройки земельного участка – 50.Иные параметры:Минимальный процент спортивно-игровых площадок – 20.Озеленение территории участков детских дошкольных учреждений – 50% территории участка.Территория участка огораживается по периметру забором высотой не менее 1,6 м. | Строительство осуществлять в соответствии со СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций», со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.Земельный участок объекта основного вида использования неделим.Перепрофилирование объектов недопустимо.Проектирование объекта общеобразовательного назначения допускается в комплексе с отдельно-стоящими, встроено-пристроенными спортивными залами, бассейном, объектами инженерно-технического и административного назначения, необходимых для обеспечения объектов общеобразовательного обеспечения. |
| Школы, лицеи, гимназии и иные учреждения начального и среднего общего образования; художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, и иные учреждения специального образования | 1. Максимальный размер земельного участка 3,0 га.2. Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.3. Максимальное количество этажей – 3.Максимальная высота зданий, строений, сооружений до конька – 15 м.4. Максимальный процент застройки земельного участка – 50.Иные параметры:Минимальный процент спортивно-игровых площадок – 20.Минимальный процент озеленения – не менее 20.Территория участка огораживается по периметру забором высотой не менее 1,6 м. |

2. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: нет.

3. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: нет.