**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 ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  ЗЕМЕЛЬНЫХ 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 ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  ЗЕМЕЛЬНЫХ 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 ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  ЗЕМЕЛЬНЫХ 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.