Администрация Матвеево-Курганского района информирует граждан, проживающих в Малокирсановском сельском поселении о проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Малокирсановского сельского поселения, которые состоятся в с. Малокирсановка в здании СДК ул. Аникиенко, 52 20.11.2015 в 16.00.

Срок проведения публичных слушаний составляет два месяца. Граждане и заинтересованные лица также могут ознакомиться с указанными материалами на официальном сайте Администрации Матвеево-Курганского района.

**Пояснительная записка**

**Внесение изменений в правила землепользования и застройки Малокирсановкого сельского поселения Матвеево-Курганского района.**

**Основанием для разработки внесения изменений в правила землепользования и застройки является:**

- постановление Администрации Матвеево-Курганского района от 10.07.2015 № 570 «О подготовке проектов внесения изменений в правила землепользования и застройки сельских поселений»;

**Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки разработан в соответствие с:**

- Градостроительным кодексом РФ;

- Правилами землепользования и застройки Малокирсановского сельского поселения Матвеево-Курганского района, утвержденными решением Собрания депутатов Матвеево-Курганского района Ростовской области от 25.04.2012 № 161 «Об утверждении правил землепользования и застройки Малокирсановского сельского поселения Матвеево-Курганского района»;

- Уставом муниципального образования «Малокирсановское сельское поселение»;

- Соглашением о передаче полномочий;

- Протоколом комиссии по разработке правил землепользования и застройки сельских поселений Матвеево-Курганского района от 23.06.2015.

**Состав вносимых изменений в правила землепользования и застройки Малокирсановского сельского поселения:**

1. Регламент Жилой зоны (Ж).

1.1.Исключены из регламента жилой застройки:

а) земельные участки, ресторанов, кафе, баров и объекты общественного питания;

б) земельные участки рынков и объекты – розничные рынки;

в) объекты капитального строительства – автомойки.

1.2. Установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне жилой застройки первого типа (Ж)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии улиц | м | 3  (или в соответствии со сложившейся линией застройки) |
|  | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов | м | 3 |
|  | Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов | м | 5 |
|  | Минимальное расстояние от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек на соседних земельных участках | м | 6 |
|  | Минимальное расстояние от границы участка до стены жилого дома | м | 3 |
|  | Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы | м | 4 |
|  | Минимальное расстояние от границы участка до других построек (бани, гаража, навес, автостоянка и др.) | м | 1 |
|  | Минимальный размер земельного участка для строительства индивидуального жилого дома | м | ширина не менее 10 |
| кв. м | Подзона  «А»-500кв.м  Подзона «Б»500 кв.м |
|  | Минимальное расстояние от границы участка до выгребной ямы | м | 4 |
|  | Минимальное расстояние от выгребной ямы до стен соседнего жилого дома | м | 8 |
|  | Минимальный размер земельного участка для строительства объекта капитального строительства (магазин, мастерская, аптека, гостиница и др.) | м | ширина не менее 10 |
| м | Подзона  «А»-500кв.м  Подзона «Б»500 кв.м |
|  | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 50 |
|  | Максимальная высота здания | м | 14 |
|  | Максимальная площадь объектов розничной торговли (магазины, киоски) | кв. м | до 200 |
|  | Максимальная площадь общежитий | кв. м | до 200 |
|  | Максимальная площадь административных и офисных зданий, конторы различных организаций, фирм, компаний различной специализации | кв. м | до 200 |
|  | Максимальный размер земельного участка | кв. м | Подзона «А»-2500  Подзона  «Б»-3500  кв. м |
|  | Максимальная высота здания | эт | 3 |
|  | Минимальные размеры земельных участков образуемых в результате раздела | м | ширина не менее 10м |
| кв.м | Подзона  «А»-500кв.м  Подзона «Б»500 кв.м |
|  | Максимальный размер земельного участка, предназначенного для размещения объектов развитого личного подсобного хозяйства | кв.м | 10000 |
|  | Минимальный размер земельного участка, предназначенного для размещения объектов развитого личного подсобного хозяйства | кв.м | 5000 |

От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в районах малоэтажной застройки расстояние от окон помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 6 м; а расстояние до сарая для скота и птицы — не менее 15 м. Хозяйственные постройки и прочие строения (сарай, баня, гараж, навес, автостоянки и др.) следует размещать от границ участка на расстоянии не менее 1 м.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на участке хозяйственных построек, и прочих построек располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников земельных участков.

Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.

1.3. При строительстве объектов капитального строительства общественного назначения предусмотрено размещение гостевой автостоянки в пределах собственных участков, при невозможности размещения гостевых стоянок в пределах собственных участков - по согласованию с Администрацией поселения схемы расположения стоянки на территории поселения.

2. Статья 21.Регламент общественно-деловой зоны (ОД):

2.1 Установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне ОД:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Минимальное расстояние общественных объектов до границ земельных участков | м | 1 |
|  | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 50 |
|  | Минимальный процент озеленения | % | 25 |
|  | Минимальный размер земельного участка | м | ширина не менее 10 м |
| кв. м | 300 |
|  | Максимальная высота здания | м | не более 14 м |
|  | Максимальная площадь объектов розничной торговли (магазины, киоски) | кв. м | до 200 кв. м |
|  | Максимальная площадь административных и офисных зданий, конторы и др. различных организаций, фирм, компаний различной специализации | кв.м | до 200 кв.м |
|  | Максимальная высота ограждения между земельными участками, занятыми нежилыми зданиями и сооружениями, а также между такими участками и территориями общего пользования | м | 1,8 |

2.2. При строительстве объектов капитального строительства общественного назначения предусматривать гостевые автостоянки в пределах собственных участков, при невозможности размещения гостевых стоянок в пределах собственных участков - по согласованию с Администрацией поселения схемы расположения стоянки на территории поселения.

3. Статья 22. Регламент зоны размещения объектов социального назначения (ОС):

установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне ОС

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. | Минимальное расстояние общественных объектов до границ земельных участков | м | 1 |
| 2. | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 60 |
| 3. | Минимальный процент озеленения | % | 25 |
| 4. | Минимальный размер земельного участка | м | ширина не менее 10 м |
| кв. м | 300 |
| 5. | Максимальная высота здания | м | не более 14 м |

3.1. В пункте 4 статьи 22 слова «в статье 32» заменены словами «в статье 30».

4. Статья 23. Регламент производственно-коммерческой зоны ПК дополнен минимальным отступом от границы земельного участка до объекта капитального строительства 1 метр с учетом требований технических регламентов.

5. Статья 24. Регламент зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ) дополнен пунктом – выделение земельных участков для строительства объектов капитального строительства в данной зоне возможно на основании проекта планировки и проекта межевания и дополнен минимальным отступом от границы земельного участка до объекта капитального строительства 1 метр с учетом требований технических регламентов. При строительстве АЗС – по периметру выполнять озеленении периметра земельного участка под АЗС в виде деревьев и кустарников. Минимальный и максимальный размер земельного участка устанавливается на основании утвержденного проекта планировки и межевания территории.

6. Статья 25. Регламент зоны сельскохозяйственного назначения (СХ-1) дополнен основным видом разрешённого использования объектов капитального строительства – теплицы.

6.1. Пункт 3 статьи 25 дополнен минимальным отступом от границы земельного участка до объекта капитального строительства 1 метр с учетом требований технических регламентов.

7. В статье 26 регламента зоны парков (Р-1) внесены изменения:

7.1. В пункте 3 первое предложение заменить следующим предложением: «Для зоны Р-1 предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, в том числе: максимальная высота здания: м, максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования:и1,8 метров; минимальный процент озеленения 25 процентов (для всех видов объектов капитального строительства без учета территории, отводимой под плоскостные спортивные сооружения и зеркало воды бассейнов).».

8. Статья 27.Регламент зоны размещения объектов физкультуры и спорта (Р-2):

установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Предельные (минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства | Элементы территории  (% от общей площади) |
| Баланс территории % от общей площади зоны | |
| Зеленые насаждения | 60-75 |
| Аллеи и дороги | 10-25 |
| Площадки | 8-12 |
| Сооружения | 5-7 |

9.Статья 28. Регламент зоны зеленых насаждений специального назначения (С-1):

9.1. Установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне С-1

|  |  |
| --- | --- |
| Предельные (минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства | Элементы территории  (% от общей площади) |
| Баланс территории % от общей площади зоны | |
| Зеленые насаждения | 93 - 97 |
| Дорожная сеть, спортивные и игровые площадки | 2 - 5 |
| Обслуживающие сооружения, хозяйственные постройки | 2 |

9.3. Исключены объекты капитального строительства - АЗС.

10. Статья 29.Регламент зоны размещения объектов захоронения (С-2):

установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1)участок, отводимый под кладбище, должен:

* иметь уклон в сторону, противоположную населенному пункту, открытых водоемов, а также при использовании населением грунтовых вод для хозяйственно-питьевых и бытовых целей;
* не затопляться при паводках;
* иметь уровень стояния грунтовых вод не менее чем в 2,5 м от поверхности земли при максимальном стоянии грунтовых вод. При уровне выше 2,5 м от поверхности земли участок может быть использован лишь для размещения кладбища для погребения после кремации;
* иметь сухую, пористую почву (супесчаную, песчаную) на глубине 1,5 м и ниже с влажностью почвы в пределах 6 – 18 %;
* располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой территории.

2)Устройство кладбища осуществляется в соответствии с утвержденным проектом, в котором предусматривается:

* обоснованность места размещения кладбища с мероприятиями по обеспечению защиты окружающей среды;
* наличие водоупорного слоя для кладбищ традиционного типа;
* система дренажа;
* обваловка территории;
* организация и благоустройство санитарно-защитной зоны;
* характер и площадь зеленых насаждений;
* организация подъездных путей и автостоянок;
* планировочное решение зоны захоронений для всех типов кладбищ с разделением на участки, различающиеся по типу захоронений, при этом площадь мест захоронения должна быть не менее 65 – 70 % общей площади кладбища;
* разделение территории кладбища на функциональные зоны (входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, зеленой защиты по периметру кладбища);
* канализование, водо-, тепло-, электроснабжение, благоустройство территории.

3) Размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей конкретного поселения, но не может превышать 40 га. При этом также учитывается перспективный рост численности населения, коэффициент смертности, наличие действующих объектов похоронного обслуживания, принятая схема и способы захоронения, вероисповедания, норм земельного участка на одно захоронение.

4) Размер участка земли на территориях кладбищ для погребения умершего устанавливается органом местного самоуправления таким образом, чтобы гарантировать погребение на этом же участке земли умершего супруга или близкого родственника.

5) Вновь создаваемые места традиционного и смешанного захоронения должны размещаться на расстоянии от границ селитебной территории при отводимой площади земельного участка:

от 20 до 40 га не менее 500м;

от 10 до 20 га не менее 300м;

до 10 га не менее 100м;

для кладбища с погребением после кремации, мемориальных комплексов, колумбарии, сельские кладбища не менее 50м.

Размещение кладбищ на площади более 40га не допускается.