Дума Вязовского сельского поселения

Еланского муниципального района Волгоградской области

РЕШЕНИЕ

от 08.06.2023 г. 120/53

О внесении изменений и дополнений в решение Думы Вязовского сельского поселения Еланского муниципального района Волгоградской области от 28.05.2014 № 144/70 «Об утверждении правил землепользования и застройки Вязовского сельского поселения Еланского муниципального района» (в редакции решений Дум Вязовского сельского поселения № 153/74 от 05.09.2014, № 45/17 от 28.12.2015, № 70/35 от 30.12.2016, № 126/68 от 13.11.2018, № 38/21 от 08.12.2020, № 87/39 от 14.02.2022; № 93/42 от 12.05.2022)

С целью приведения Правил землепользования и застройки в соответствии с Генеральным планом Вязовского сельского поселения Еланского муниципального района Волгоградской области, в соответствии с постановлением Администрации Волгоградской области от 27.04.2022 № 246-п "Об установлении случаев утверждения в 2022 и 2023 годах проектов генеральных планов, проектов правил землепользования и застройки, проектов планировки территории, проектов межевания территории, проектов, предусматривающих внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний", руководствуясь Уставом Вязовского сельского поселения Еланского муниципального района Волгоградской области,
Дума Вязовского сельского поселения Еланского муниципального района Волгоградской области

РЕШИЛА:

1. Внести в Правила землепользования и застройки Вязовского сельского поселения Еланского муниципального района Волгоградской области (далее – Правила), утвержденные решением Думы Вязовского сельского поселения Еланского муниципального района Волгоградской области № 144/70 28.05.2014 (в редакции решений Дум Вязовского сельского поселения № 153/74 от 05.09.2014, № 45/17 от 28.12.2015, № 70/35 от 30.12.2016, № 126/68 от 13.11.2018, № 38/21 от 08.12.2020, № 87/39 от 14.02.2022; № 93/42 от 12.05.2022) следующие изменения:

1) В Содержании Правил наименование статьи 23 изложить в новой редакции: «Зоны инженерной инфраструктуры».

2) Главу 7 Раздела 2. «Градостроительное зонирование и градостроительные регламенты» изложить в новой редакции:

«Глава 7. Положение о порядке градостроительного зонирования и о применении градостроительных регламентов

Статья 15. Территориальные зоны, установленные для сельского поселения.

1. Для целей регулирования землепользования и застройки в сельском поселении установлены территориальные зоны, виды, состав и коды которых приведены в таблице 1.

Таблица 1

Код территориальной зоны	Виды и состав территориальных зон

	Жилые зоны (Ж)
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения личного подсобного хозяйства
	Общественно-деловые зоны (Д)
Д-1	Зона общественно-делового и социального назначения
Д-2	Зона объектов образования
	Зоны рекреационного назначения (Р)
Р-2	Зона парковых рекреационных объектов
	Производственные зоны (П)
П-1	Зона объектов производственного назначения
Сх-1	**Зоны сельскохозяйственного использования (Сх)** Зона сельскохозяйственного назначения
	Зоны инженерной инфраструктуры (ИТ)
ИТ-1	Зона объектов инженерной инфраструктуры
	Зоны специального назначения (Сп)
С-1	Зона кладбищ

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

3. Каждая территориальная зона обозначается на картах градостроительного зонирования определенным цветом и буквенно-цифровым кодом.

4. Для каждого вида территориальных зон устанавливаются виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5. Зона транспортной инфраструктуры на картах не выделена, входит в состав зон Ж-1, Д-1, П-1, Сх-1.

6. Зона сельскохозяйственных угодий на картах не выделена, входит в состав зоны Сх-1.

Статья 16. Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. В градостроительных регламентах в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования.

2. В части основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования к их размещению, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящей статье, и частные требования, относящиеся к каждой из выделенных территориальных зон в отдельности, указанные в главе 7.

3. В части вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, к их размещению, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящей статье.

4. В числе общих требований к размещению основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1) при соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания;

2) объекты культурного наследия относятся к основным разрешенным видам использования на территории всех зон;

3) объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (линейные объекты, канализационные насосные станции, распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные, водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины; локальные очистные сооружения, очистные сооружения поверхностного стока, а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций), если для их расположения требуется отдельные земельные участки, относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

4) размещение указанных объектов разрешается при соблюдении следующих условий:

а) выбор места размещения объектов должен осуществляться с учетом возможной реконструкции автомобильной дороги;

б) размещение, проектирование и строительство объектов должно производиться с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности, строительства и эксплуатации автомобильных дорог.

5. В числе общих требований к размещению вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1) для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

а) виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

б) объекты коммунального хозяйства (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

в) автостоянки для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

г) площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

д) общественные туалеты (кроме зон СХ-1, С-2).

2) размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством, но не менее 1м от границ сопряженных земельных участков;

3) максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства в жилых и общественно-деловых зонах не должна превышать 4,5м;

4) суммарная общая площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования расположенных на территории одного земельного участка не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил.

6. Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного

транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В состав зон транспортной инфраструктуры включаются территории улично-дорожной сети, а также допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов).

Территории зон транспортной инфраструктуры, как правило, относятся к территориям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного и трубопроводного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию зданий, строений и сооружений.

Строительство на территории транспортной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.

Для зон транспортной инфраструктуры основными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

- Объекты придорожного сервиса
- Железнодорожный транспорт
- Автомобильный транспорт
- Трубопроводный транспорт
- Земельные участки (территории) общего пользования

7. Зона сельскохозяйственных угодий предназначена для сохранения и развития сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности до изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом сельского поселения.

Для зоны сельскохозяйственных угодий основными видами разрешенного использования земельных участков являются:

- Растениеводство
- Пчеловодство
- Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках
- Сенокошение
- Выпас сельскохозяйственных животных

Статья 17. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Настоящим градостроительным регламентом предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

1)предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений;

3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) максимальные выступы за границу земельного участка балконов, эркеров, козырьков;

6) максимальные выступы за границу земельного участка ступеней и приямков;

7) максимальная общая площадь объектов нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки;

8) минимальная доля озеленения территории земельных участков

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;

2. В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящей статье, и частные требования, относящиеся каждой из выделенных территориальных зон в отдельности, указанные в главе 7.

3. В числе общих требований к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1) минимальные отступы стен объектов капитального строительства от границ земельных участков установить в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м, за исключением блокированной жилой застройки;

2) выступы за границу земельного участка балконов, эркеров, козырьков не допускаются более 2,0 метров и ниже 3,5 метров от уровня земли;

3) общие требования в части максимальной высоты объектов капитального строительства:

- высота объектов капитального строительства определяется как расстояние по вертикали от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши, парапета, ограждения или до наивысшей точки конька скатной крыши, без учета технических устройств (антенн, дымовых и вентиляционных труб).

4. Общие требования в части озеленения территории земельных участков:

1) к озелененным территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках, относятся части участков, которые не застроены строениями и не используются для проезжей части, парковки или тротуара и при этом: покрыты зелеными насаждениями (цветники, газоны, кустарники, высокоствольные растения), водоемами, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке;

2) доля озелененных территорий для объектов в указанных зонах (кроме садов и скверов) не подлежат ограничению, при этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий, либо проведение компенсационного озеленения в соответствии с нормативными актами сельского поселения. Доля озелененных территорий садов, скверов – 70%.

Минимально-допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории зон:

- объектов образования – 50% территории земельного участка;

- индивидуальных жилых домов, открытых объектов физической культуры и спорта - 40% территории земельного участка;

- прочих объектов - 15% территории земельного участка.

5. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

6. Общие требования в части размещения машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:

1) система организации хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков может предусматривать следующие виды хранения:

а) хранение в капитальных гаражах - стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);

б) хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках.

2) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков индивидуальной жилой застройки и личных подсобных хозяйств:

№ п/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1	Индивидуальные жилые дома	1 машино-место на земельный участок
2	Личные подсобные хозяйства	1 машино-место на земельный участок

3) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков прочих видов использования принимается в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (приложение К).

4) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков видов использования, не указанных в пп. 2),3) настоящего пункта принимается:

- 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве.

5) В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

7. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зон транспортной инфраструктуры:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- размеры земельного участка – не подлежат установлению,
- минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению,
- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 метра;

3) предельное количество этажей – 1шт;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 70%;

5) максимальная общая площадь объектов капитального строительства – не подлежит установлению.».

3) В Главе 8:

- в статье 22 «Зоны сельскохозяйственного использования (Сх)» пункт 2. «Зона сельскохозяйственных угодий (Сх-2)» исключить;

- в статье 23 «Зоны инженерной инфраструктуры (ИТ)» пункт 2. «Зона объектов транспортной инфраструктуры (ИТ-2)» исключить.

4) Карту «Границы территориальных зон с. Вязовка» изложить в новой редакции.

5) Карту «Границы территориальных зон Вязовского сельского поселения» изложить в новой редакции.

6) Карту «Границы зон с особыми условиями использования территории с. Вязовка» изложить в новой редакции.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального обнародования.

3. Контроль исполнения настоящего решения возложить на главу Вязовского сельского поселения.

Глава Вязовского сельского поселения
Еланского муниципального района
Волгоградской области А.И.Хвастунова