Приложение к Решению

Собрания депутатов Аксайского района

«Об утверждении изменений

в правила землепользования и застройки

Грушевского сельского поселения

Аксайского района Ростовской области»

**Проект**

**о внесении изменений в правила землепользования и застройки**

**Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области**

Данным проектом предусмотрены следующие изменения:

1. В карте градостроительного зонирования:
   1. Уточнение номеров территориальных зон с целью внесения сведений о границах территориальных зон в Единый государственный реестр недвижимости.
   2. Включение земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600002:3072, 61:02:0600002:2372, 61:02:0600002:2374, 61:02:0600002:2739, 61:02:0600002:2370, 61:02:0600002:2392 в состав территориальной зоны Ц-2/5 «Зона деловой, производственной активности и обслуживания вдоль дорог федерального и регионального значения».
   3. Включение земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600002:2741, 61:02:0600002:2742, 61:02:0600002:2345, 61:02:0600002:2746, 61:02:0600002:2347 в состав территориальной зоны ПК-2/1 «Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности».
2. В пояснительной записке:

2.1. Из градостроительного регламента территориальных зон Ж-2/1; Ж-2/2; Ж-2/3; Ж-2/4; Ж-2/5; Ж-2/6; Ж-2/7; Ж-2/8; Ж-2/9; Ж-2/10; Ж-2/11; Ж-2/12; Ж-2/13; Ж-2/14; Ж-2/15 «Зона развития жилой застройки» исключить примечание:

\* При ширине земельного участка менее 15 метров, при условии:

- соблюдения противопожарного расстояния не менее 6,0 м. от объектов капитального строительства, расположенных на рассматриваемом и соседних земельных участках;

- предоставления в администрацию сельского поселения схемы планировочной организации земельного участка, выполненной на топографической съемке в масштабе 1:500, с обозначением планируемого к строительству жилого дома на рассматриваемом земельном участке и существующих объектов капитального строительства, расположенных на соседних земельных участках,

минимальные отступы от границ соседнего участка до жилого дома - 1 м.

2.2. Привести Правила землепользования и застройки привести в соответствие с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412, в действующей редакции Приказа от 23 июня 2022 года № П/0246, а именно:

2.2.1. Градостроительный регламент территориальных зон Ж-1/1; Ж-1/2; Ж-1/3; Ж-1/4; Ж-1/5; Ж-1/6; Ж-1/7; Ж-1/8; Ж-1/9; Ж-1/10, Ж-1/11; Ж-1/12 «Зона существующей индивидуальной жилой застройки»; Ж-2/1; Ж-2/2; Ж-2/3; Ж-2/4; Ж-2/5; Ж-2/6; Ж-2/7; Ж-2/8; Ж-2/9; Ж-2/10; Ж-2/11; Ж-2/12; Ж-2/13; Ж-2/14; Ж-2/15 «Зона развития жилой индивидуальной застройки»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| код | виды использования земельных участков | виды объектов | параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 250 кв. м/18 кв.м.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 4 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м. |

2.2.2. Градостроительный регламент территориальных зон ПК-3/1; ПК-3/2 «Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности**»** дополнить основными видами разрешенного использования:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| код | виды использования земельных участков | виды объектов | параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| 6.3.2 | Фарфоро-фаянсовая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции фарфоро-фаянсовой промышленности | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки – 45 %.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |

2.10.2. Градостроительный регламент территориальных зон ПК-1/1; ПК-1/2; ПК-1/3; ПК-1/4; ПК-1/5; ПК-1/6; ПК-1/7; ПК-1/8; ПК-1/9; ПК-1/10 «Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности»; ПК-2/1; ПК-2/2; ПК-2/3; ПК-2/4; ПК-2/5; ПК-2/6; ПК-2/7; ПК-2/8; ПК-2/9 «Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности»; П-3/1; ПК-3/2 «Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности**»** дополнить основными видами разрешенного использования:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| код | виды использования земельных участков | виды объектов | параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| 4.9.2 | Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки – не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.3.3 | Электронная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки – 50 %.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.3.4 | Ювелирная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки – не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |

2.10.3. Привести наименование видов объектов следующих видов разрешенного использования в соответствие с действующей редакцией классификатора видов разрешенного использования земельных участков, оставив параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства без изменений:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| код | виды использования земельных участков | виды объектов |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8-4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц |
| 5.2.1 | Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей |
| 6.3 | Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности) |
| 13.2 | Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд |