

**ООО «КАНГРО-ПРОЕКТ»**

**Проект**  
**внесения изменений в**  
**Правила землепользования и застройки**  
муниципального образования  
«Мирновское сельское поселение»  
Чердаклинского района  
Ульяновской области

18-18-ПЗ

Ульяновск-2019

**ООО «КАНГРО-ПРОЕКТ»**

***Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ,  
которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального  
строительства СРО-П-014-05082009-73-002 от 11.12.2014г.,  
выданное СРО Некоммерческим партнерством  
«Межрегиональное объединение проектных организаций»***

**Проект  
внесения изменений в  
Правила землепользования и застройки  
муниципального образования  
«Мирновское сельское поселение»  
Чердаклинского района  
Ульяновской области**

18-18-ПЗ

**Директор**

**Тюрина М.Н.**

**Гл. архитектор проекта**

**Захаров А.И.**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Введение.....</b>	<b>4</b>
<b>ГЛАВА 1. Обоснование внесения изменений.....</b>	<b>4</b>
<b>ГЛАВА 2. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки.....</b>	<b>6</b>
<b>Заключительные положения.....</b>	<b>20</b>

						18-18-ПЗЗ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области			Стадия	Лист	Лист
Директор		Тюрина							ПЗЗ		
ГАП		Захаров							ООО «КАНГРО-ПРОЕКТ» г.Ульяновск		
Разраб.		Захаров									
Н.контроль		Гончаренко									

**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«МИРНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»  
ЧЕРДАКЛИНСКОГО РАЙОНА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**20 февраля 2018 г.**

**№ 22**

**п. Мирный**

**О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области**

В целях определения назначения территории муниципального образования «Мирновское сельское поселение», исходя из социальных, экономических, экологических и иных фактов для обеспечения устойчивого развития территории, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, обеспечения учета интересов граждан и их объединений в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации», администрация муниципального образования «Мирновское сельское поселение» постановляет:

1. Создать комиссию по подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области.

2. Комиссии провести работы по подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования в газете «Приволжская правда».

4. Контроль исполнения настоящего постановления оставляю за собой.

Глава администрации  
муниципального образования  
«Мирновское сельское поселение»

А.Ю. Леонтьев

## **Введение**

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области выполнен в ООО «КАНГРО-ПРОЕКТ» г.Ульяновск на основании Постановления главы администрации № 22 от 20 февраля 2018 г..

Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьёй 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Основанием для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Мирновское сельское поселение» является неполное соответствие текста Правил землепользования и застройки генеральному плану в результате внесения в него изменений.

## **ГЛАВА 1. Обоснование внесения изменений**

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области была связана с необходимостью приведения в соответствие Правил землепользования и застройки с генеральным планом поселения, частичного изменения границ существующих территориальных зон и изменениями в разделе «Градостроительные регламенты» Правил землепользования и застройки.

Проект внесения изменений в действующие Правила землепользования и застройки «Мирновское сельское поселение» выполнен на основании постановления Главы администрации муниципального образования «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области № 22 от 20 февраля 2018 г. «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области.

Подготовка проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Мирновское сельское поселение Чердаклинского района Ульяновской области» (далее Проект) произведена в соответствии с требованиями действующего законодательства, в том числе:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004г. № 190-ФЗ.

- Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ.

- Федерального закона от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации (в последней редакции).

- Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

- Федерального закона от 14.03.1995г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

- Федерального закона от 30.03.1999г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

- Федерального закона от 10.01.2002г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

- Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

- Федерального закона РФ от 21.02.1992 г. № 2395-1 «О недрах».

-Приказа Министерства регионального развития Российской Федерации от 26.05.2011г. № 244 «Об утверждении методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов».

-Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

-Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.06.2011г. № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства».

- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*».

Иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Ульяновской области, Чердаклинского района, Мирновского сельского поселения, а также действующих норм и правил.

Исходными данными для разработки Проекта послужила следующая документация:

-Правила землепользования и застройки «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области, утверждённые решением Совета депутатов муниципального образования «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области №23 от 14.06.2013г. с изменениями №21-од от 23.12.2015г.

## Глава 2. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области

Настоящим проектом внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области предлагается:

- включение в основные виды разрешенного использования регламента территориальной зоны Ж-1Б *«Блокированная жилая застройка»* с одновременным исключением *«Блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками»* из условно-разрешенных видов использования зоны Ж-1Б.

- включение в список условно-разрешенных видов использования зоны Ж-1Б пункта *«Объекты придорожного сервиса»*. т.е. документы оф под автосерв с магазином

- исключить из перечня территориальных зон *Зоны рекреационно-ландшафтных территорий* с индексом Р-4 по причине того, что это земли лесфонда на которые не распространяется градостроительный регламент;

- в статье 36.4 выполнить замену названий согласно классификатора видов разрешенного использования земельных участков № 540 от 01.09.2014:

- название «Зона индивидуальной жилой застройки» заменить на «Зона индивидуального жилищного строительства»;

- название «Зона 2–4 этажной жилой застройки» заменить на «Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки»;

- название «Зона 5–16 этажной жилой застройки» заменить на «Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)»;

- название «Зона зелёных насаждений общего пользования» заменить на «Зона отдыха (рекреаций)»;

- название *«Блокированные жилые дома в 1-4 этажа с придомовыми участками»* в основных видах разрешенного использования зоны Ж-2Б на *«Блокированная жилая застройка»*;

- предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах Ж-1Б, Ж-2Б дополнить параметрами для блокированной жилой застройки.

- в условных обозначениях приложения к Правилам землепользования и застройки Мирновского сельского поселения *«карта градостроительного зонирования»* наименование территориальной зоны Пс-3 *«производственная застройка»* заменить на *«зона производственных предприятий IV – V класса опасности»*.

- карты градостроительного зонирования территории м.о. «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области привести в



соответствии с генеральным планом;

В связи с этим необходимо внести в часть III статьи 36 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Мирновское сельское поселение» следующие изменения:

1. Перечень территориальных зон (часть III «Градостроительные регламенты», статья 36.1) изложить в следующей редакции:

### **1. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

**Ж-1Б Зона индивидуального жилищного строительства** Зона индивидуальной жилой застройки

**Ж-2Б Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки** Зона 2-4 этажной жилой застройки

**Ж-3Б Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)** Зона 5-16 этажной жилой застройки

### **2. ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

**Ц-2 Зона обслуживания и деловой активности местного значения**

**Цд-2 Зона деловой активности коммерческо-деловых общественных центров вне жилых зон**

### **3. СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

**СХ-1 Зона сельскохозяйственного использования**

**Р-2 Зона садоводческих объединений**

### **4. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

**ПК-3 Зона производственно-коммунальных объектов IV класса опасности**

**П-1 Зона производственных предприятий I-II класса опасности**

**П-2 Зона производственных предприятий III класса опасности**

**П-3 Зона производственных предприятий IV класса опасности**

**П-4 Зона производственных предприятий V класса опасности**

**Пс-3 Зона производственных предприятий IV -V класса опасности**

### **5. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**СП-4 Зона спецназначения- обеспечения обороны и безопасности**

**СЩ- 3 Зона кладбищ**

## 6. ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СО-5	Зона зеленых насаждений специального назначения
Р-3	<b>Зона отдыха (рекреаций)</b> <small>Зона зеленых насаждений общего пользования</small>

## 7. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНО - ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Т-1	Зона объектов инженерно-транспортной инфраструктуры
-----	---

2. Градостроительные регламенты и Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости территориальной зоны Ж-1Б должны быть представлены в следующей редакции:

### **«Ж-1Б Зона индивидуального жилищного строительства»**

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, допускающими размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

### **Основные виды разрешенного использования**

-Индивидуальные жилые дома 1-3 этажа с приусадебными земельными участками

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
- Ведение личного подсобного хозяйства
- Офисы
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Объекты инженерной инфраструктуры

### **-Блокированная жилая застройка;**

- Малоэтажная многоквартирная застройка;
- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
- Ведение садоводства; Сады, огороды, парусники;
- Офисы;
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- Отделения, участковые пункты милиции
- Объекты инженерной инфраструктуры
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак
- Хозяйственные площадки
- Спортивные площадки
- Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
- Аптеки;

- Магазины;
- Объекты бытового обслуживания;
- Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
- Предприятия общественного питания;
- Временные торговые объекты.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Гостевые автостоянки

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Учреждения социальной защиты
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения культуры и искусства местного и районного значения
- Объекты религиозного использования
- Гостиницы
- **Объекты придорожного сервиса.**

#### **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

*Таблица 1.1*

1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
5	Минимальное расстояние от прочих построек (бань,	м	1

	гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований		
6	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
7	Минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства	м2	Не менее 600
8	Минимальная площадь земельных участков для домов блокированной жилой застройки	м2	150
9	Максимальное количество блоков в блокированной жилой застройке	шт.	10

3.Текст Основные виды разрешенного использования зоны Ж-2Б читать в следующей редакции:

**«Основные виды разрешенного использования**

- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Малоэтажная многоквартирная застройка;
- **Блокированная жилая застройка**
- Индивидуальные жилые дома 1-3 этажа с приусадебными земельными участками
- Офисы;
- Общежития, связанные с производством и образованием
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак
- Хозяйственные площадки
- Спортивные площадки»
- Объекты инженерной инфраструктуры
- Аптеки;
- Магазины;
- Объекты бытового обслуживания;
- Предприятия общественного питания;
- Временные торговые объекты;

- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты».

#### 4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

зоны Ж-2Б читать в следующей редакции:

Таблица 1.2.

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории	м	-
2	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
7	Минимальная глубина участка (п – ширина жилой секции)	м	10,5+ п
8	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 –этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	7,5
9	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	4
10	Минимальная суммарная ширина боковых дворов		8

11	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
12	Максимальная высота здания (до карниза последнего этажа)	м	11
13	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
14	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
15	Минимальная площадь земельных участков для домов блокированной жилой застройки	м2	150
16	Максимальное количество блоков в блокированной жилой застройке	шт.	10

5. Карты градостроительного зонирования муниципального образования «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновско области изложить в новой редакции в соответствии с настоящими правками текстовой части Правил землепользования и застройки Мирновского сельского поселения.

### Заключительные положения

В основные виды разрешенного использования регламента территориальной зоны Ж-1Б включен пункт **«Блокированная жилая застройка»** с одновременным исключением *«Блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками»* из условно-разрешенных видов использования зоны Ж-1Б.

В список условно-разрешенных видов использования зоны Ж-1Б включен пункт *«Объекты придорожного сервиса»*.

Из перечня территориальных зон исключен пункт *«Зоны рекреационно-ландшафтных территорий»* - зона Р-4.

В статье 36.4 выполнена замена названий видов разрешенного использования земельных участков согласно классификатора № 540 от 01.09.2014:

- название «Зона индивидуальной жилой застройки» заменена на «Зона индивидуального жилищного строительства»;

- название «Зона 2–4 этажной жилой застройки» заменена на «Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки»;

- название «Зона 5–16 этажной жилой застройки» заменена на «Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)»;

- название «Зона зелёных насаждений общего пользования» заменено на «Зона отдыха (рекреаций)»;

- название *«Блокированные жилые дома в 1-4 этажа с придомовыми участками»* в основных видах разрешенного использования зоны Ж-2Б на *«Блокированная жилая застройка»*;

-предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах Ж-1Б, Ж-2Б дополнены параметрами для блокированной жилой застройки.

В условных обозначениях приложения к Правилам землепользования и застройки Мирновского сельского поселения *«карта градостроительного зонирования»*, наименование территориальной зоны Пс-3 - *«производственная застройка»* заменено на *«зона производственных предприятий IV – V класса опасности»*.

Карты градостроительного зонирования территории м.о. «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области приведены в соответствии с генеральным планом;