**Приложение 1**

**Проект внесения изменений**

**в Правила землепользования и застройки**

**городского округа Спасск-Дальний**

Внести в Правила землепользования и застройки городского округа Спасск-Дальний Приморского края, утвержденные решением Думы городского округа Спасск-Дальний от 30.05.2011г. № 63 (в редакции решения от 29.07.2014г. № 74), следующие изменения:

* 1. в части 3 «Градостроительные регламенты»:

1.1.1 статью 25 дополнить абзацем следующего содержания:

«Зона ограничения строительства (подтопление и затопление 1.5м) – территория, на которой затопление имеет глубину 1.5 метра и более и может повлечь за собой разрушение зданий и сооружений, гибель людей, вывод из строя оборудования предприятий. В данной зоне запрещается строительство нового жилья, садовых и дачных строений, объектов производственного и социального назначения, транспортной и энергетической инфраструктуры»;

1.1.2. пункт 4 статьи 31 «Градостроительные регламенты. Жилые зоны» дополнить абзацами следующего содержания:

«5) зона коллективных садоводств;

6) зона застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью размещения производственных объектов «V» класса»;

1.1.3. в статье 34 «Ж-3. Зона застройки малоэтажными блокированными жилыми домами»:

- графу «Основные виды разрешенного использования» дополнить абзацем следующего содержания: «разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений»;

- графу «Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» дополнить пунктами следующего содержания:

«5. Для вида разрешенного использования земельных участков «разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений» -

минимальная площадь земельного участка – 0.01 га, максимальная – 0.03 га.

1. Для индивидуальных жилых домов в соответствии с Законом Приморского края от 08.11.2011 № 837-КЗ «О бесплатном предоставлении земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, в Приморском крае»:

минимальная площадь земельного участка – 0,07 га, максимальная – 0,2 га».

1.1.4. в статье 35 «Ж-4. Зона застройки индивидуальными жилыми домами»:

- графу «Основные виды разрешенного использования» дополнить абзацами следующего содержания:

«- выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;

- размещение гаражей и подсобных сооружений»;

- графу «Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» дополнить абзацем

следующего содержания:

«6. Для вида разрешенного использования земельных участков «выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур, размещение гаражей и подсобных сооружений» - минимальная площадь земельного участка – 0.01 га, максимальная – 0.05 га».

1.1.5. дополнить статьей 36.1 «Ж-6 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью размещения производственных объектов «V» класса».

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования | Вспомогательные виды использования |
| - индивидуальные жилые дома;  - блокированные жилые дома [03];  - объекты организаций детского дошкольного воспитания;  - объекты организаций среднего образования;  - объекты организаций детского дошкольного образования, совмещенные организациями начального образования;  -объекты бытового и коммунального обслуживания [01];  - объекты здравоохранения первой необходимости (аптеки);  - административные здания предприятий;  - объекты торговли;  - объекты социального обслуживания;  - объекты гражданской обороны;  - выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных и сельскохозяйственных культур;  -размещение гаражей и подсобных сооружений;  - объекты инженерно-технического обеспечения | - объекты общественного питания [01];  - объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания);  - объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели);  -промышленные предприятия V класса опасности;  - склады и оптовые базы предприятий V класса опасности | - детские и спортивные площадки, площадки для отдыха;  - зелёные насаждения;  - хозяйственные площадки;  - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции;  - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [02] |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Для жилых домов:

1.1Минимальная площадь земельного участка – 0,06 га, максимальная – 0,12 га.

1.2.Удельный вес озеленённых территорий – не менее 25%.

1.3.Максимальная плотность застройки 1,2 тыс. м2/га.

* 1. Основные параметры:
  2. минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения — не менее 3 метров для зданий I—III степеней огнестойкости, не менее 7,5 м для зданий IV—V степеней огнестойкости;
  3. хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости;
  4. до границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:
     1. от постройки для содержания мелких животных и птицы – 4 м;
     2. от других построек – 1 м;
     3. от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
     4. от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
     5. от кустарника – 1 м.;
     6. от окон жилых комнат (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.[[1]](#footnote-1) (при соблюдении требования непросматриваемости, а также затеняемости соседних земельных участков);
  5. при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника – водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.
  6. сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома с учетом санитарно-гигиенических требований, но не менее, м: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м.
  7. площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 80 кв. м.
  8. Для индивидуальных жилых домов в соответствии с Законом Приморского края от 08.11.2011 № 837-КЗ «О бесплатном предоставлении земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, в Приморском крае»:

Минимальный размер земельного участка – 0,07 га, максимальный размер земельного участка – 0,2 га.

1. Для объектов производственного назначения:
   1. Максимальный процент застройки земельных участков:
      1. объектов общественно-делового назначения – 50%;
      2. производственных объектов – 75 %.
2. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации».

1.1.6. в статье 51 Р-2 «Зона средозащитного озеленения»:

а) раздел «Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»

изложить в следующей редакции:

«1. Минимальная площадь земельных участков:

1)для зеленых насаждений – 0.5 га;

2) для спортивных площадок, теннисных кортов, катков и других аналогичных объектов – определяется в соответствии с нормативной документацией, региональными и местными нормативами градостроительной деятельности;

3) для объектов общественного питания – до 50 посадочных мест – 1000 кв.м;

4) для физкультурно-оздоровительных объектов – определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование;

5) объекты временного пребывания граждан (гостиницы): при вместимости до 100 мест – 55 кв.м. на 1 чел., от 101 до 500 мест – 30 кв.м. на 1 чел.;

2. Максимальная высота зданий, строений и сооружений:

1) для объектов, расположенных на земельных участках, относящихся к основным видам разрешенного использования – 6 метров;

2) для объектов, расположенных на земельных участках, относящихся к условно разрешенным видам использования – определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.

3. Максимальный процент застройки земельных участков:

1) относящихся к основным видам использования – 7%;

2) относящихся к условно разрешенным видам использования – 30%.

4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации»;

1.1.7. статью 54 «Кр. Зона режимных объектов» графу «Условно разрешенные виды использования» дополнить абзацем следующего содержания:

«-закрытая площадка (автодром) для обучения вождению автомобиля»;

1.2. часть 2 «Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории» дополнить зонами:

- зона ограничения строительства (подтопление и затопление 1.5м),

- Ж-6 зона застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью размещения производственных объектов «V» класса».

Заменить «зона застройки среднеэтажными жилыми домами Ж-2» на «зона застройки малоэтажными блокированными жилыми домами Ж-3» в районе ул. Приморской.

* 1. дополнить следующей частью:

« Часть 4. Заключительные Положения

Статья 62. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

1. Ранее принятые муниципальные правовые акты городского округа Спасск-Дальний по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек, а также на использование земельных участков, сформированных и предоставленных физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил.

3. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным регламентом.

4. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, строительство новых объектов могут осуществляться в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами».

1. [↑](#footnote-ref-1)