**Приложение №1 к решению**

**Кетовской районной Думы**

**от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г. № \_\_\_\_\_\_\_\_**

 **«О внесении изменений в правила землепользования и застройки Лесниковского сельсовекта Кетовского района Курганской области»**

**Администрация Кетовского района**

**Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Лесниковского сельсовета Кетовского района Курганской области**

**с. Кетово**

**2020**

**Введение**

Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Лесниковского сельсовета Кетовского района Курганской области (далее – Правил ПЗЗ) разработан Администрацией Кетовского района на основании:

- положения п.3 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса РФ (ФЗ190 от 29.12.2004г.);

- положения п.20 части 1 статьи 14 закона от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- постановления Администрации Кетовского района № 837 от 13 мая 2020 г. « О подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Лесниковского сельсовета Кетовского района Курганской области».

При разработке проекта учтены и использованы следующие законодательные нормативные документы:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

- Земельный Кодекс Российской Федерации (Федеральный Закон от 25.10.2001 года № 136-ФЗ);

- Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

- СП42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Курганской области, утвержденные Постановлением правительства Курганской области от 30.03.2009 №178;

***Исходные данные, используемые для проекта****:*

1. Правила замлепользования и застройки Лесниковского сельсовета размещенные на официальном сайте Администрации Кетовского района (адрес: <http://ketovo45.ru/ekonomika_i_finansy/arhitektura_i_gradostroitelstvo/dokumenty_gp_i_pzz_stp_ngp_rayona/>);
2. Кадастровые планы территории.

**Обоснование изменений Правил землепользования и застройки Лесниковского сельсовета Кетовского района Курганской области.**

Настоящий проект внесения изменений в правила землепользования и застройки предполагает внесение изменений в текстовую часть правил.

*В соответствии с проектом:*

1. В тестовую часть вносятся следующие изменения:

1.1 Градостроительные регламенты Статьи 49. Градостроительные регламенты. Жилые зоны Части III Правил землепользования и застройки муниципального образования Лесниковского сельского совета Кетовского района Курганской области изложить в следующей редакции:

**Статья 49. Градостроительные регламенты. Жилые зоны**

Таблица 1

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства, в том числе предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для жилых зон

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Код** | **Описание вида разрешенного****использования земельного участка** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **Зона застройки индивидуальными жилыми домами малоэтажными жилыми домами блокированной застройки – Ж1** |
| Основные виды разрешенного использования |
| Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | * 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 иных декоративных или сельскохозяйственных культур;
* размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
 | * минимальные размеры земельного участка – 600 кв. м;
* максимальные размеры земельного участка – 2000 кв. м;
* минимальные отступы от границ земельного участка до жилого дома – 3 м;
* предельное количество этажей – 3;
* предельная высота зданий с мансардным завершением до конька скатной кровли – 15 м;
* максимальный процент застройки земельного участка – 30 %
* до постройки для содержания скота и птицы

 – 4 м;до других хозяйственных и прочих строений 1 м;* до открытой стоянки – 1 м;
* до отдельно стоящего гаража – 1 м;
* до стволов высокорослых деревьев – 4 м;
* до стволов среднерослых деревьев – 2 м;
* до кустарника – 1 м;
* вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;
 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 2.2 | * размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1;
* производство сельскохозяйственной продукции;
* размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;
* содержание сельскохозяйственных животных
 | * минимальные размеры земельного участка – 600 кв. м;
* максимальные размеры земельного участка – 2000 кв. м;
* минимальные отступы от границ земельного участка до жилого дома – 3 м;
* предельное количество этажей – 3;
* предельная высота зданий с мансардным завершением до конька скатной кровли – 15 м;
* максимальный процент застройки земельного участка – 30 %
* до постройки для содержания скота и птицы

– 4 м;до других хозяйственных и прочих строений– 1 м;* до открытой стоянки – 1 м;
* до отдельно стоящего гаража – 1 м;
* до стволов высокорослых деревьев – 4 м;
* до стволов среднерослых деревьев – 2 м;
* до кустарника – 1 м;
* вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
 |
| Блокированная жилая застройка | 2.3 | * размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними

жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен дляпроживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);* разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;
* размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;
* обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха
 | * минимальные размеры земельного участка – 600 кв. м;
* максимальные размеры земельного участка – 2000 кв. м;
* минимальные отступы от границ земельного участка до жилого дома – 3 м;
* предельное количество этажей – 3;
* предельная высота зданий с мансардным завершением до конька скатной кровли – 15 м;
* максимальный процент застройки земельного участка – 30 %
* до постройки для содержания скота и птицы

– 4 м;до других хозяйственных и прочих строений– 1 м;* до открытой стоянки – 1 м;
* до отдельно стоящего гаража – 1 м;
* до стволов высокорослых деревьев – 4 м;
* до стволов среднерослых деревьев – 2 м;
* до кустарника – 1 м;
* вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;
 |
| Ведение огородничества | 13.1 | * осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур
 | * минимальные размеры земельного участка – 200 кв.м;
* максимальные размеры земельного участка – 1000 кв.м.;
 |
| Благоустройство территории | 12.0.2 | * Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов
 | * минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами;
* минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не пожлежат установлению;
* максимальное количество этажей – 1;
* максимальный процент застройки земельного участка - не подлежит установлению
 |
| Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | * Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;
* размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
 | * минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами;
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:
* минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 0,5 м;
* предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:
* максимальное количество этажей – 1;
* максимальный процент застройки земельного участка – не подлежит
* установлению
 |
| Амбулаторно- поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | * размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно- поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
 | * минимальные размеры земельного участка для аптек и стоматологических кабинетов – не подлежат установлению;
* минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м;
* предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит устновлению;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%
* максимальный процент застройки земельного участка – не подлежат установлению;
 |
| Условно разрешенные виды использования |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | * размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного

использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | * минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами;
* минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.;
* максимальная высота здания (этажность) – не подлежит установлению;
* максимальный процент застройки земельного участка – 60%
 |
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 | * размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для

обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | * минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование;
* минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не подлежат установлению;
* максимальная высота здания (этажность) – не подлежит установлению;
* максимальный процент застройки земельного участка – не подлежит установлению
 |
| Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | * размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для

обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений,необходимых для сбора и плавки снега) | * предельные размеры земельных участков – не подлежит установлению;
* минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не подлежат установлению;
* максимальная высота здания (этажность) – не подлежит установлению;
* максимальный процент застройки земельного участка – не подлежит установлению
 |
| Магазины | 4.4 | * размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
 | * минимальные размеры земельного участка для объектов торгового назначения (для киосков) – 100 кв.м.
* максимальные размеры земельного участка для объектов торгового назначения (для киосков) – 300 кв.м.
* минимальные размеры земельного участка для объектов торгового назначения (для магазинов) – 300 кв.м.
* максимальные размеры земельного участка для объектов торгового назначения (для магазинов) – не подлежат установлению
* минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м;
* предельное количество этажей – 3;
* максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
 |

1.2 Часть Статьи 51.3 Градостроительные регламенты и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах сельскохозяйственного использования Части III Правил землепользования и застройки муниципального образования Лесниковского сельского совета Кетовского района Курганской области для территориальной зоны СХ-7 изложить в следующей редакции:

**СХ-7. Зона сельскохозяйственного использования с ограничением использования пестицидов и ядохимикатов**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства, в том числе предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для зон ведения садоводства и огородничества

|  |
| --- |
| Основные виды разрешенного использования |
| Растениеводство | 1.1 | * осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур
 | * На расстоянии 300 метров до селитебных территорий запрещается использование пестицидов и ядохимикатов с целью соблюдения требований СаНПиН
 |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 | * Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодиях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур
 | * На расстоянии 300 метров до селитебных территорий запрещается использование пестицидов и ядохимикатов с целью соблюдения требований СаНПиН
 |
| Овощеводство | 1.3 | * Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодиях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур.
 | * На расстоянии 300 метров до селитебных территорий запрещается использование пестицидов и ядохимикатов с целью соблюдения требований СаНПиН
 |
| Ведение садоводства | 13.2 | * осуществление отдыха и (или) выращивание 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
 | * минимальные размеры земельного участка – 400 кв. м;
* максимальные размеры земельного участка – 2000 кв. м;
* минимальные отступы от границ земельного участка до жилого дома – 3 м;
* предельное количество этажей – 3;
* предельная высота зданий с мансардным завершением до конька скатной кровли – 15 м;
* максимальный процент застройки земельного участка – 30 %
* до постройки для содержания скота и птицы

 – 4 м;до других хозяйственных и прочих строений 1 м;* до открытой стоянки – 1 м;
* до отдельно стоящего гаража – 1 м;
* до стволов высокорослых деревьев – 4 м;
* до стволов среднерослых деревьев – 2 м;
* до кустарника – 1 м;
* вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
 |
| Ведение огородничества | 13.1 | * осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур
 | * минимальные размеры земельного участка – 200 кв.м;
* максимальные размеры земельного участка – 1000 кв.м.;
 |
| Земельные участки общего назначения | 13.0 | * Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования
 | * минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами;
* минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не подлежат установлению;
* максимальная высота здания (этажность) – не подлежит установлению;
* максимальный процент застройки земельного участка – не подлежит установлению
 |
| Условно разрешенные виды использования |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |  размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | * минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами;
* минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не пожлежат установлению;
* максимальное количество этажей – 1;
* максимальный процент застройки земельного участка - не подлежит установлению
 |