проект

Совет Кобяковского сельского поселения

Пестречинского муниципального района

Республики Татарстан

РЕШЕНИЕ

от \_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года № \_\_

О внесении изменений в Правила [землепользования](http://pandia.ru/text/category/zemlepolmzzovanie/) и застройки Кобяковского [сельского поселения](http://pandia.ru/text/category/selmzskie_poseleniya/), утвержденных решением Совета от 15.12.2014 года № 23 «Об утверждении «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Кобяковское сельское поселение» Пестречинского муниципального района Республики Татарстан»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131«Об общих принципах [организации местного самоуправления](http://pandia.ru/text/category/organi_mestnogo_samoupravleniya/) в Российской Федерации», Уставом Кобяковского сельского поселения, на основании протокола и заключения [публичных слушаний](http://pandia.ru/text/category/publichnie_slushaniya/) от 10.01.2018 года, в целях создания условий для устойчивого развития территории Кобяковского сельского поселения, **Совет Кобяковского сельского поселения решил:**

1. Внести в Правила землепользования и застройки Кобяковского сельского поселения Пестречинского муниципального района Республики Татарстан, утвержденные решением Совета Кобяковского сельского поселения от 15.12.2014 года № 23, следующие изменения и дополнения:

**1.1. В статье 35:**

а) в части «Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами» формулировки из текста «Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До разработки предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка» заменить на:

«**Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Минимальные и максимальные размеры земельных участков блокированной и индивидуальной усадебной застройки принимается в соответствии с решением Совета Кобяковского сельского поселения.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости | |
| Отдельно стоящий односемейный дом | Жилая единица на одну семью в блокированном доме |
| **Предельные параметры земельных участков** |  |  |  |
| Минимальная площадь | кв.м | 500 | 200 |
| Максимальная площадь | кв.м | 2500 | - |
| Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда) | м | 12 | 6 |
| **Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков** |  |  |  |
| **Максимальный процент застройки участка** | % | 40,5 | 55 |
| Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) | м | 3 | 3 |
| Минимальные отступы строений от боковых границ участка | м | а) 1- при обязательном наличии брандмауэрной стены;  б) 3 - в иных случаях | а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам;  б) 3 - в иных случаях |
| Минимальный отступ строений от задней границы участка (если иное не определено линией регулирования застройки) | м | 3 | 3 |
| Предельное количество этажей основного строения (включая мансардный) | эт. | 3 | 3 |
| Максимальная высота строений | м | 10 | 10 |
| Предельное количество этажей вспомогательных строений | эт. | 1 | 1 |
| Предельная высота вспомогательных строений (плоская кровля/скатная кровля) | м | 3,5/4,5 | 3,5/4,5 |
| Максимальная высота ограждений земельных участков | м | 2\* | 2\* |

\* Материал и тип ограждений между смежными участками, в части занимаемой огородами принимается сетчатое, пропускающее солнечное освещение

Примечание к таблице: Допускаются отклонения от представленных в таблице отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

-имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;

расстояние между основными строениями (жилыми домами) равны или превышают 6 метров, а расстояния между вспомогательными строениями (хозяйственными постройками, гаражами и проч.) равны или превышают 2 метра (допускается также блокирование вспомогательных построек);

-соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

**Минимальные расстояния от улиц и строений на соседних участках:**

от красной линии улиц до жилого дома - 5 м, от красной линии проезда до жилого дома - 3 м;

от границ соседнего участка до жилого дома - не менее 3 м;

от окон жилого здания до хозяйственных построек, расположенных на соседнем участке - не менее 10 м;

от границы участка до хозяйственных построек — не менее 1 м;

от туалета до стены соседнего дома (при отсутствии централизованной канализации)

не менее 12 м;

от туалета (при отсутствии централизованной канализации) до источника водоснабжения (колодца) не менее 25 м.

Требования к застройке земельного участка в зоне Ж1:

Высота помещений хозяйственных построек для содержания скота и птицы должна быть не менее 2,4 м.

Допускается пристройка хозяйственного сарая, гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные», санитарных и противопожарных норм. Пристройка помещений для скота и птицы допускается при условии изоляции их от жилых комнат не менее чем 3-мя подсобными помещениями, помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Минимальное расстояние от сараев для содержания птиц и скота до шахтных колодцев 20 м.

Общая площадь застройки сблокированных сараев для содержания скота и птицы не должна превышать 800 кв.м. Расстояния между группами сараев принимается в соответствии с главой 15 раздела II федерального закона от 22.07.2008 №123-Ф3 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Иные требования:

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев. Площадь застройки сблокированных сараев не более 800 кв.м. Расстояния между группами сараев принимается в соответствии с главой 15 раздела II федерального закона от 22.07.2008 №123-Ф3 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Вспомогательные строения, за исключением мест хранения автомобильного транспорта, располагать со стороны улиц не допускается.

Местное канализование необходимо производить с размещением выгребных ям только на территориях домовладений. Размещение выгребных и помойных ям производится на расстоянии 4 м от границ участка домовладения.

Показатели, не урегулированные в настоящей статье, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов («СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СанПиН 2.2.2/2.1.1.1200-03, Республиканские нормативы градостроительного проектирования (утв. постановлением КМ РТ от 27 декабря 2013 г. N 1071), нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов.».

**б) изложить часть «Ж1П. Зона перспективной жилой застройки» в следующей редакции:**

«**Ж1П. Зона перспективной жилой застройки**

**Основные виды разрешенного использования:**

- одноквартирные жилые дома не выше двух этажей с приквартирными

участками;

- коттеджи;

- блокированные двухсемейные и многосемейные жилые дома с приквартирными участками;

- предприятия торговли;

- предприятия общественного питания;

- предприятия бытового обслуживания;

**Условно разрешенные виды использования:**

**-** малоэтажные многоквартирные жилые дома не выше двух этажей без

приквартирных участков;

- помещения для занятий спортом;

- библиотеки;

- аптеки;

- небольшие гостиницы;

-почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- магазины товаров первой необходимости;

- пункты оказания первой медицинской помощи, фельдшерско-акушерские пункты.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- сады, огороды, палисадники;

- дворовые постройки (мастерские, сараи, бани);

- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (парники, теплицы, оранжереи и так далее);

- индивидуальные гаражи на приквартирных участках на 1-2 легковых автомобиля;

- встроенные в жилые дома гаражи на 1-2 легковых автомобиля;

- площадки для мусоросборников;

- скверы, аллеи.

**Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости | |
|  | | Отдельно стоящий односемейный дом | Жилая единица на одну семью в блокированном доме |
| **Предельные параметры земельных участков** |  |  |  |
| Минимальная площадь | кв.м | 500 | 200 |
| Максимальная площадь | кв.м | 2500 | - |
| Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда) | м | 12 | 6 |
| **Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков** |  |  |  |
| Максимальный процент застройки участка | % | 40,5 | 55 |
| Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) | м | 3 | 3 |
| Минимальные отступы строений от боковых границ участка | м | а) 1- при обязательном наличии брандмауэрной стены;  б) 3 - в иных случаях | а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам;  б) 3 - в иных случаях |
| Минимальный отступ строений от задней границы участка (если иное не определено линией регулирования застройки) | м | 3 | 3 |
| Предельное количество этажей основного строения (включая мансардный) | эт. | 3 | 3 |
| Максимальная высота строений | м | 10 | 10 |
| Предельное количество этажей вспомогательных строений | эт. | 1 | 1 |
| Предельная высота вспомогательных строений (плоская кровля/скатная кровля) | м | 3,5/4,5 | 3,5/4,5 |
| Максимальная высота ограждений земельных участков | м | 2\* | 2\* |

\*Материал и тип ограждений между смежными участками, в части занимаемой огородами принимается сетчатое, пропускающее солнечное освещение

**Примечание к таблице**: Допускаются отклонения от представленных в таблице отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

-имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;

- расстояние между основными строениями (жилыми домами) равны или превышают 6 метров, а расстояния между вспомогательными строениями (хозяйственными постройками, гаражами и проч.) равны или превышают 2 метра (допускается также блокирование вспомогательных построек);

-соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

**Минимальные расстояния от улиц и строений на соседних участках:**

от красной линии улиц до жилого дома - 5 м, от красной линии проезда до жилого дома – 3 м;

от границ соседнего участка до жилого дома – не менее 3 м;

от окон жилого здания до хозяйственных построек, расположенных на соседнем участке - не менее 10 м;

от границы участка до хозяйственных построек – не менее 1 м;

от туалета до стены соседнего дома (при отсутствии централизованной канализации) - не менее 12 м;

от туалета (при отсутствии централизованной канализации) до источника водоснабжения (колодца) не менее 25 м.».

**в) часть** **«ОД1. Общественно-деловая многофункциональная зона» дополнить пунктом следующего содержания:**

**«Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости | |
|  | | Отдельно стоящий односемейный дом | Жилая единица на одну семью в блокированном доме |
| **Предельные параметры земельных участков** |  |  |  |
| Минимальная площадь | кв.м | 500 | 200 |
| Максимальная площадь | кв.м | 2500 | - |
| Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда) | м | 12 | 6 |
| **Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков** |  |  |  |
| Максимальный процент застройки участка | % | 40,5 | 55 |
| Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) | м | 3 | 3 |
| Минимальные отступы строений от боковых границ участка | м | а) 1- при обязательном наличии брандмауэрной стены;  б) 3 - в иных случаях | а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам;  б) 3 - в иных случаях |
| Минимальный отступ строений от задней границы участка (если иное не определено линией регулирования застройки) | м | 3 | 3 |
| Предельное количество этажей основного строения (включая мансардный) | эт. | 3 | 3 |
| Максимальная высота строений | м | 10 | 10 |
| Предельное количество этажей вспомогательных строений | эт. | 1 | 1 |
| Предельная высота вспомогательных строений (плоская кровля/скатная кровля) | м | 3,5/4,5 | 3,5/4,5 |
| Максимальная высота ограждений земельных участков | м | 2\* | 2\* |

\*Материал и тип ограждений между смежными участками, в части занимаемой огородами принимается сетчатое, пропускающее солнечное освещение

**Примечание к таблице**: Допускаются отклонения от представленных в таблице отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

-имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;

-соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках».

2. Опубликовать настоящее решение на информационном стенде, расположенный по адресу: с. Кобяково, ул. Новая, д.4, а также на официальном сайте Пестречинского муниципального района в сети Интернет ([www.pestreci.tatarstan.ru](http://www.pestreci.tatarstan.ru)) и на официальном портале правовой информации Республики Татарстан (http:pravo.tatarstan.ru).

3. Разместить Правила землепользования и застройки Кобяковского сельского поселения в редакции настоящего решения на официальном сайте Пестречинского муниципального района и в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

4. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

5. Решение вступает в силу с момента его официального опубликования.

Глава Кобяковского сельского поселения

Пестречинского муниципального

района Республики Татарстан И.М.Зиннуров