Приложение №1 к решению собрания представителей

Большесельского муниципального района

Большесельского муниципального района от №

Администрация

Большесельскогомуниципальногорайона

Ярославской области

Отдел имущественных земельных отношений и градостроительной деятельности, агропромышленного комплекса и охраны окружающей среды

**Материалы по обоснованию**

ВнесенияизмененийвправилаземлепользованияизастройкиВареговского сельскогопоселенияБольшесельскогорайонаЯрославскойобласти

 (утвержденырешениемМуниципальногоСоветаВареговского сельскогопоселенияот20.11.2009г№ 132)

ЗаведующаяотделомИЗОГД,АПК и ООС

администрацииБольшесельского

муниципальногорайона: Т.В. Романова

ВедущийспециалистотделаИЗОГД,АПК

И ООС администрации,

архитекторрайона: Н.А. Валькова

с.Большое Село

2016г

**Содержание**

**Введение**……………………………………………………………………………………………….3

1. Обоснование внесения изменений в правила землепользования и застройки Вареговского сельского поселения…................………..4-5
2. Внесение изменений и дополнений в главу 1Х«Градостроительные регламенты»…………………………………………………………………………………5-8

**Введение**

Внесение изменений в правила землепользования и застройки Вареговского сельского поселения Большесельского района Ярославской области выполнено в 2016 году на основании постановления администрации Большесельского муниципального района от 13.04.2016 года №192 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Вареговского сельского поселения»

Правила землепользования и застройки Вареговского сельского поселения разработаны в 2009 г. и утверждены решением муниципального Совета Вареговского сельского поселения от 10.11.2009 г. №132 с внесенными изменениями, утвержденными Собранием представителей Большесельского муниципального района от 29.09.2015г №146

Текстовая часть при внесении изменений в правила землепользования и застройки по составу и содержанию соответствует требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации

Настоящие правила землепользования и застройки с внесенными в них изменениями применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасной жизнедеятельности людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

* 1. Обоснование внесения изменений в правила землепользования и застройки Вареговского сельского поселения

В соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

основные виды разрешенного использования;

условно разрешенные виды использования;

Применительно к каждой территориальной зоне в Правилах установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

###  Согласно статье 53 Градостроительного кодекса РФ :

### Лица, имеющие право вносить предложения об изменении настоящих Правил в Комиссию.

Предложения о внесении изменений в настоящие Правила в Комиссию направляются:

 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

 2) органами исполнительной власти Ярославской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

 3)органами местного самоуправления Большесельского муниципального района в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4)органами местного самоуправления Большесельского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Вареговскогосельского поселения;

1. физическими или юридическими лицами в инициативном порядке, либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Решением Собрания представителей Большесельского муниципального района от 24.09.2015года №146,утверждены изменения в Правила землепользования и застройки Вареговского сельского поселения следующего содержания, в части дополнения Главы 1Х «Градостроительные регламенты»:

2.2.Дополнить раздел «Зона Ж**-**3 (зона среднеэтажной смешанной жилой застройки )» пунктом 7 следующего содержания:

**7) пункт 2 «Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» дополнить подпунктом 3 – «ведение личного подсобного хозяйства»**

В данном изменении не были предусмотрены предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,реконструкции объектов капитального строительства, хотя фактически большинство земельных участков на территории сельского поселения предоставляется «для ведения личного подсобного хозяйства». Вид разрешенного использования земельного участка « для ведения личного подсобного хозяйства» в границах населенного пункта в соответствии со ст. 4, Федеральный закон от 07.07.2003 N 112-ФЗ (ред. от 21.06.2011) "О личном подсобном хозяйстве" разрешает:

1. Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

2. Описание изменений в градостроительный регламент

Комиссия по землепользованию и застройки (протокол №2 от 01.04.2016г) рекомендовала Главе администрации принять решение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Вареговского сельского поселения, следующего содержания:

**1.Внести в Градостроительный регламент Правил землепользования и застройки Вареговского сельского поселенияв ст. 66 «Жилые зоны» следующие изменения :**

Дополнить п.7 подпунктом7.1

пп.7.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1) минимальные размеры земельных участков предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель с разрешенным видом использования «для ведения личного подсобного хозяйства» устанавливается -**0,02 га (200 кв. метров)**.; максимальный размер общей площади земельных участков, предоставляемых гражданам из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель устанавливается -**0.5 га (5000 кв. метров) Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство на территории Большесельского сельского поселения составляет 1.5 га.**

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, за исключением линейных объектов, устанавливаются с учетом соблюдения положений, на расстоянии, обеспечивающем соблюдение противопожарных и санитарных расстояний, но не менее:

- от общей границы смежных земельных участков, в случае строительства единого объекта капитального строительства, – 0 метров;

 от красной линии –5метров

от объекта капитального строительства – 3 метра

других объектов-1 метр

Минимальные отступы от красной линии в условиях сложившейся застройки, соответствующей градостроительному регламенту территориальной зоны, устанавливаются с учетом линии застройки.

Размещение зданий, строений, сооружений и их частей, за исключением линейных объектов, в существующих или планируемых границах территорий, обозначенных красными линиями, запрещено;

3) предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений без учета технического верхнего этажа и неэксплуатируемого чердака для объектов капитального строительства устанавливаются с учетом соблюдения положенийст.65.1,65.2, но не более:

- индивидуальные жилые дома - 3 надземных этажа;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для следующих видов разрешенного использования устанавливается:

- индивидуальные жилые дома - 38%;

5) в границах зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Вареговского сельского поселения предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительстваопределяются с учетом соблюдения требований, установленных постановлением Правительства Ярославской области законодательством в области охраны объектов культурного наследия и ст.74 Правил.

11.Статью 71 дополнить пунктами следующего содержания:

**Пункт 2 .СХ 1 Зона сельскохозяйственных угодий**

**Основные виды разрешенного использования:**

поля и участки для выращивания сельхозпродукции;

луга, пастбища;

лесозащитные полосы.

**Вспомогательные виды использования:**

промысловые цеха,

материальные склады,

коммуникации, обеспечивающие внутренние и внешние связи объектов указанной зоны

Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения;

Площадки для мусоросборников;

**Условно разрешенные виды использования:**

склады минеральных удобрений и химических средств защиты растений

Линии электропередачи, связи и других линейных сооружений следует размещать по границам полей севооборотов вдоль дорог, лесополос, существующих трасс с таким расчетом, чтобы обеспечивался свободный доступ к коммуникациям с территории, не занятой сельскохозяйственными угодьями.

**Территории объектов агро–промышленного комплекса на землях сельхозназначения:**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

животноводческие предприятия;

птицеводческие предприятия;

звероводческие предприятия,

фермерские хозяйства

Садоводческие (дачные) объединения;

**Вспомогательные виды использования:**

предприятия по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции,

предприятия по ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей,

предприятия по изготовлению строительных конструкций, изделий и деталей из местных материалов,

машиноиспытательные станции,

ветеринарные учреждения,

теплицы и парники,

промысловые цеха,

материальные склады,

транспортные,

энергетические

объекты, связанные с проектируемыми предприятиями,

коммуникации, обеспечивающие внутренние и внешние связи объектов указанной зоны

Объекты с размещением правления объединения;

Магазин смешанной торговли;

Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения;

Площадки для мусоросборников;

**Условно разрешенные виды использования:**

склады минеральных удобрений и химических средств защиты растений

Линии электропередачи, связи и других линейных сооружений следует размещать по границам полей севооборотов вдоль дорог, лесополос, существующих трасс с таким расчетом, чтобы обеспечивался свободный доступ к коммуникациям с территории, не занятой сельскохозяйственными угодьями.

**Территории фермерских и крестьянских хозяйств вне населенного пункта**

**Основные виды разрешенного использования:**

поля и участки для выращивания сельхозпродукции;

луга, пастбища;

фермы

**Вспомогательные виды использования:**

фруктовые и ягодные сады, огороды

парники

пасеки

строения для содержания домашних животных

строения для содержания скота и птицы

с/х ветеринарные станции

**СХ 2 Территории, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства в пределах границ поселений**

**Основные виды разрешенного использования:**

подсобные хозяйства

фруктовые и ягодные сады, огороды

парники

пасеки

строения для содержания домашних животных

строения для содержания скота и птицы

**Вспомогательные виды использования:**

сенокосы

выгоны

пастбища

**п.3 Дополнить раздел «Предельные размеры земельных участков в зоне СХ» пунктом 5**

5. Для ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальный размер земельного участка — 0,04 га;

- максимальный размер земельного участка – 0,50 га.

Глава администрации Большесельского

 муниципального района: В.А.Лубенин