



БЛАГОВЕЩЕНСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

Амурской области
(седьмой созыв)

РЕШЕНИЕ

31.10.2019

№ 3/17

г. Благовещенск

Г
О внесении изменений в Правила¹
землепользования и застройки
муниципального образования
города Благовещенска

Рассмотрев внесенный мэром города Благовещенска проект решения Благовещенской городской Думы «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска», в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании Устава муниципального образования города Благовещенска, учитывая заключение о результатах публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска от 11.09.2019, заключение комитета Благовещенской городской Думы по вопросам экономики, собственности и жилищно-коммунального хозяйства, Благовещенская городская Дума

решила:

1. Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска (далее – Правила), утвержденные решением Благовещенской городской Думы от 27.10.2016 № 26/100, изменения согласно приложению к настоящему решению.

2. Администрации города Благовещенска:

2.1. Направить 1 экземпляр настоящего решения и электронную версию Правил с данными изменениями в Управление Росреестра по Амурской области не позднее 5 рабочих дней с даты утверждения.

2.2. Обеспечить размещение настоящего решения и Правил с данными изменениями:

1) в федеральной государственной информационной системе территориального планирования не позднее 10 дней с даты утверждения;

2) в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

3) в муниципальной информационной системе «Благовещенск».

3. Опубликовать настоящее решение в газете «Благовещенск» и разместить на официальных сайтах Благовещенской городской Думы и администрации города Благовещенска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящее решение вступает в силу после дня его официального опубликования в газете «Благовещенск».

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на комитет Благовещенской городской Думы по вопросам экономики, собственности и жилищно-коммунального хозяйства (К.Ю. Ельцов).

Мэр города Благовещенска



В.С. Калита



Приложение
к решению Благовещенской
городской Думы
от 31.10.2019 № 3/17

Изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска

1. В статье 12 раздела II «Карта градостроительного зонирования», на карте территориальных зон, приведенной в приложении 1 Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, в условных обозначениях изменить наименование территориальных зон с кодовыми обозначениями СД-1 и СД-1(Ж), изложив в следующей редакции:

Сд-1 – зона ведения садоводства;

Сд-1(Ж) – зона ведения садоводства с перспективой развития в зону индивидуальной жилой застройки.

2. В разделе III «Градостроительные регламенты»:

2.1. В статье 14 в перечне территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования города Благовещенска, наименование территориальных зон с кодовыми обозначениями СД-1 и СД-1(Ж) изложить в следующей редакции:

Сд-1	Зона ведения садоводства
Сд-1 (Ж)	Зона ведения садоводства с перспективой развития в зону индивидуальной жилой застройки

2.2. В подпункте 4.2.1 пункта 4.2 части 4 статьи 15 первый абзац изложить в следующей редакции:

«4.2.1. Для индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированной застройки (от 2-х до 10 домов), для ведения садоводства (виды с кодами по Классификатору 2.1, 2.3, 13.2)».

2.3. В статье 16:

1. В пункте 3.3 части 3:

1) подпункт 3.3.1 изложить в следующей редакции:

«3.3.1. При строительстве на свободных территориях для всех зон (кроме зон Ж-1, Сд-1, Сд-1(Ж)) – не менее 6 м»;

2) подпункт 3.3.2 изложить в следующей редакции:

«3.3.2. В зонах Ж-1 (для жилых домов), Сд-1 (для садовых домов), Сд-1(Ж) (для садовых домов и жилых домов) – допускается без отступа от красной линии; для объектов общественного назначения – не менее 3 м».

2. В таблице 1 подпункта 3.4.4 пункта 3.4 части 3 исключить строку 6 «Ведение дачного хозяйства».

2.4. Статью 23.4 «Зона ведения садоводства и дачного хозяйства (СД-1)» изложить в следующей редакции:

«Статья 23.4. Зона ведения садоводства (Сд-1)»

Зона предназначена для размещения садовых участков, используемых населением в целях отдыха и выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, с правом возведения садового дома.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание видов разрешённого использования объектов капитального строительства	Код вида по классификатору
1. Основные виды разрешённого использования			
1.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Фельдшерские пункты, пункты здравоохранения	3.4.1
1.2	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
1.3	Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путём ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешённая в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	9.1
1.4	Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	13.0
1.5	Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, хозяйственных построек и гаражей	13.2
2. Условно разрешенные виды использования			
2.1	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
2.2	Общественное питание	Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары	4.6
2.3	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения,	6.8

		включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания	
2.4	Обеспечение внутреннего правопорядка	Опорные пункты полиции, охраны	8.3
2.5	Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования	11.1

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь:

для ведения садоводства – 400 кв.м / 3000 кв.м;

для видов с кодами 3.4.1; 3.10.1; 4.4; 4.6; 13.0 – 400 кв.м / 2000 кв.м;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина:

для видов с кодами 3.4.1; 3.10.1; 4.4; 4.6; 13.0; 13.2; – 15 м (по фронту улицы);

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Максимальное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный и цокольный этажи).

4.1.2. Максимальная высота:

для садовых домов, объектов общественного назначения – 15 м;

для хозяйственных строений, сооружений (вспомогательных видов) – 6 м.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений:

4.2.1. Для объектов общественного назначения – не менее 3 м.

4.2.2. Для ведения садоводства:

от садового дома – не менее 3 м;

от постройки для содержания мелкого скота и птицы – не менее 4 м;

от других хозяйственных построек – не менее 1 м;

в случаях примыкания к соседним строениям (при наличии согласования с соседями и обязательном соблюдении противопожарных и др. норм) – 0 м;

от стволов высокорослых деревьев – не менее 4 м, среднерослых – не менее 2 м;

от кустарника – не менее 1 м.

По сторонам, смежным с улицами, дорогами, проездами и другими территориями общего пользования – допускается без отступа. В случае, если установлены красные линии – в соответствии с п. 3.3 ст. 16 Правил.

Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.2.3. Допускается блокировка между собой на смежных земельных участках по взаимному согласию правообладателей с учетом противопожарных требований:

садовых домов;

хозяйственных построек.

4.2.4. Не допускается блокировка между собой на смежных земельных участках:

садовых домов и хозяйственных построек;

садовых домов и объектов общественного (нежилого) назначения.

4.2.5. При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует для стока дождевых вод скат крыши ориентировать на свой участок.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, прямых балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный коэффициент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Застройка садовых участков:

коэффициент застройки - 0,2;

коэффициент плотности застройки - 0,4.

4.7.2. Общественная застройка:

коэффициент застройки - 0,8;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие».

2.5. Статью 23.5 «Зона ведения садоводства и дачного хозяйства с перспективой развития в зону жилой застройки для индивидуального жилищного строительства (СД - 1 (Ж))» изложить в следующей редакции:

«Статья 23.5 Зона ведения садоводства с перспективой развития в зону индивидуальной жилой застройки (Сд-1 (Ж))

Зона предназначена для размещения садовых участков, используемых населением в целях отдыха и (или) выращивания сельскохозяйственных культур, с правом возведения садового дома, жилого дома.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание видов разрешённого использования объектов капитального строительства	Код вида по классификатору
1. Основные виды разрешённого использования			
1.1	Для индивидуального жилищного строительства (*)	Индивидуальный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трёх надземных этажей)	2.1
1.2	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (фельдшерские пункты, пункты здравоохранения)	3.4.1
1.3	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
1.4	Земельные участки общего назначения	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	13.0
1.5	Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд	13.2

		сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома (**), хозяйственных построек и гаражей	
2. Условно разрешенные виды использования			
2.1	Религиозное использование	Церкви, храмы, часовни, мечети, молельные дома	3.7
2.2	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
2.3	Общественное питание	Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары	4.6
2.4	Гостиничное обслуживание	Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
2.5	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания	6.8
2.6	Обеспечение внутреннего правопорядка	Опорные пункты полиции, охрана	8.3
2.7	Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования	11.1

(*) – применяется только к земельным участкам, поставленным на кадастровый учёт с видами разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства» либо «для размещения индивидуального жилого дома» до вступления в силу настоящих Правил. Образование новых земельных участков с кодом 2.1 не допускается;

(**) – размещение жилого дома на земельном участке с видом разрешенного использования «ведение садоводства» допускается, при условии, соответствия земельного участка параметрам жилой застройки, то есть земельный участок должен иметь размеры не менее предельных минимальных размеров, установленных для жилых домов, а именно: ширину – не менее 15 м; площадь – не менее 800 кв.м. Если земельный участок не отвечает данным требованиям, то на нём допускается размещать только садовый дом.

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь:

для ведения садоводства – 400 кв.м / 3000 кв.м;

для видов с кодами 3.4.1; 3.10.1; 4.4; 4.6; 4.7; 13.0 (магазинов, объектов общественного питания и др.) – 400 кв.м / 2000 кв.м;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина:

для видов с кодами 3.4.1; 3.7; 3.10.1; 4.4; 4.6; 4.7; 13.0; 13.2 – 15 м (по фронту улицы);

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Максимальное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный и цокольный этажи).

4.1.2. Максимальная высота:

для жилых домов, садовых домов, объектов общественного назначения – 15 м;

для хозяйственных строений, сооружений (вспомогательных видов) – 6 м.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений:

4.2.1. Для объектов общественного назначения – не менее 3 м.

4.2.2. Для индивидуального жилищного строительства, ведения садоводства:

от жилого дома, садового дома – не менее 3 м;

от постройки для содержания мелкого скота и птицы – не менее 4 м;

от других хозяйственных построек – не менее 1 м;

в случаях примыкания к соседним строениям (при наличии согласования с соседями и обязательном соблюдении противопожарных и др. норм) – 0 м;

от стволов высокорослых деревьев – не менее 4 м, среднерослых – не менее 2 м;

от кустарника – не менее 1 м.

По сторонам смежным с улицами, дорогами, проездами и другими территориями общего пользования – допускается без отступа. В случае, если установлены красные линии – в соответствии с п. 3.3 ст. 16 Правил.

Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.2.3. Допускается блокировка между собой на смежных земельных участках по взаимному согласию правообладателей с учетом

противопожарных требований:

жилых домов и садовых домов;
хозяйственных построек.

4.2.4. Не допускается блокировка между собой на смежных земельных участках:

жилых и садовых домов с хозяйственными постройками соседей;
жилых и садовых домов с объектами общественного (нежилого) назначения.

4.2.5. При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует для стока дождевых вод скат крыши ориентировать на свой участок.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, прямиков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный коэффициент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Застройка индивидуальными жилыми домами, садовых участков
коэффициент застройки - 0,2;
коэффициент плотности застройки - 0,4.

4.7.2. Общественная застройка:
коэффициент застройки - 0,8;
коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

4.9. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки – для данной зоны не подлежит установлению.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

2.6. В пункте 4.2 части 4 статьи 26.3 слова «территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан» заменить словами «земельных участков с разрешенным использованием «Ведение садоводства» и «Ведение огородничества».