**ПРОЕКТ**

**ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД МИХАЙЛОВКА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Пояснительная записка**

**Графические материалы**

**1. Общие положения по подготовке внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа**

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Михайловка Волгоградской области выполнен на основании заявления заказчика – Пикиной Валентины Николаевны.

Проект внесения изменений разработан на основе:

* ранее разработанных Правил землепользования и застройки городского округа город Михайловка Волгоградской области, утвержденных решением Михайловской городской Думы Волгоградской области от 12.04.2013 №795.
* заявления заказчика.
* постановления администрации городского округа город Михайловка Волгоградской области от 14.06.2019г № 1635.

Проектом предусматривается внесение следующих изменений.

Изменения в Правила землепользования и застройки городского округа город Михайловка Волгоградской области вносятся в части изменения территориального зонирования существующего земельного участка с кадастровым номером 34:37:010262:79, площадью 10103,0 кв.м., расположенного по адресу: Волгоградская область, город Михайловка, пер.Ясный, 5 с зоны Ж-3О - зона малоэтажной жилой застройки (Зона малоэтажной жилой застройки Ж-3 выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением отдельно стоящих односемейных жилых домов, блокированных жилых домов с участками, многоквартирных жилых домов этажностью не выше 3 этажей с минимально разрешенным на- бором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности) на зону Ж-2 - зона индивидуальной жилой за- стройки с приусадебными земельными участками.

Ж-2 - ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ С ПРИУСАДЕБНЫМИ ЗЕ- МЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

Зона индивидуальной жилой застройки с приусадебными земельными участками выделена согласно Градостроительному Кодексу для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки - отдельно стоящих жилых домов и блокированных жилых домов с земельными участками с минимально разрешенным набором услуг местно- го значения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* отдельно стоящие односемейные жилые дома усадебного типа;
* отдельно стоящие блокированные жилые дома;
* отдельно стоящие односемейные жилые дома с размещением учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности встроенными в жилые дома <\*> (с местом приложения труда).

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно раз- решенным видам использования и осуществляемые совместно с ними:

* гаражи для легкового транспорта, встроенные в жилые дома;
* отдельно стоящие гаражи для легкового транспорта или открытые автостоянки (в пределах личных земельных участков без нарушения принципов добрососедства), но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок для жилых отдельно стоящих домов усадебного типа и для блокированных жилых домов;
* строения для содержания мелких домашних животных (собак, кроликов) и птицы;
* хозяйственные постройки;
* сады, огороды, палисадники, теплицы;
* индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
* индивидуальные бани при условии канализования стоков, надворные туалеты;
* строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
* площадки для мусоросборников;
* аллеи, скверы.

**Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):**

* детские дошкольные образовательные, иные объекты дошкольного воспитания;
* общеобразовательные школы начальные и средние;
* аптеки;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* кабинеты практикующих врачей;
* помещения для занятий спортом;
* спортплощадки, теннисные корты;
* залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
* объекты, связанные с отправлением культа;
* участковые пункты милиции;
* киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 250 м2;
* кафе, закусочные, столовые;
* пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
* мастерские по изготовлению изделий по индивидуальным заказам;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* почтовые отделения, телефон;
* резервуары для хранения воды;
* парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования, гостевые парковки.

Примечание.

1. Зона Ж2 подразделяется на зоны, отличающиеся требованиями к застройке земельных участков:

* зоны со сложившейся застройкой;
* зоны строящейся и проектируемой застройки.
1. <\*> Для организации обслуживания на территориях малоэтажного жилищного строительства разрешается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности - детского сада, магазина, кафе, физкультурно-оздоровительного и досугового комплекса, парикмахерской, фотоателье и т.п., встроенными в малоэтажные жилые дома с размещением преимущественно в 1-м и цокольном этажах (СП 30-102-99, ч. 6.3, п. 6.3.5). При устройстве встроенных мастерских по ремонту и прокату автомобилей, ремонту бытовой техники, а также помещений ритуальных услуг такие объекты следует размещать на окраине города. Проектирование домов со слесарными, ремонтными, кузнечными мастерскими и подобными помещениями допускается при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований, при согласовании соответствующих служб государственного надзора.

3. Общая площадь встроенных в жилые дома учреждений не должна превышать 250 м2. Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Перед входом в здание необходимо предусмотреть стоянку транспортных средств.

1. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
2. К застройке и элементам благоустройства, расположенным на территориях градостроительной значимости вдоль основных магистралей, формирующих облик города, предъявляются повышенные требования к архитектурно-планировочному облику с целью недопущения объектов с низким качеством.
3. С целью упорядочения процесса ограждений на селитебных территориях, занятых индивидуальной застройкой, и садоводческих (дачных) объединений Постановлением администрации г. Михайловки от 22 января 2004 года N 46 утверждены правила устройства (установки) ограждений приусадебных земельных участков индивидуальной малоэтажной застройки и садоводческих объединений.
4. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается

Параметры:

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

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

* минимальная площадь земельного участка - 0,04 га;
* максимальная площадь земельного участка - 0,12 га;
* минимальная ширина вдоль фронта улицы - 15 м.

В соответствии со статьей 10 Закона Волгоградской области от 14.07.2015 N 123-ОД «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых в собственность граждан бесплатно»:

- минимальная площадь земельного участка - 0,015 га;

* максимальная площадь земельного участка - 0,12 га.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м.

Предельное количество этажей - 3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 метров.

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как от- ношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 30%.