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

*г. Михайловка*

*Волгоградская обл.*

*2017г.*

**1. Общие положения по подготовке внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки**

Внесение изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки городского округа город Михайловка Волгоградской области выполнено на основании заявления заказчиков: Сивожелезова Николая Александровича, Местной религиозной организации православного Прихода храма Святого Великомученика Георгия Победоносца с.Безымянка, Михайловского района Волгоградской области Урюпинской Епархии Русской Православной Церкви (Московский Патриархат) и Соколовой Ирины Николаевны.

Изменения вносятся в утверждаемую часть Генерального плана и Правил землепользования и застройки городского округа город Михайловка Волгоградской области.

Проект внесения изменений разработан на основе:

- ранее разработанного Генерального плана городского округа город Михайловка Волгоградской области, выполненного ЗАО «Иститут Волгоградгражданпроект» (утвержден решением Михайловской городской Думы от 20.02.2015 № 956);

- ранее разработанных Правил землепользования и застройки городского округа город Михайловка Волгоградской области (утверждены Решением Михайловской городской думы от 03.04.2013 №795);

- заявлений заказчиков с предложением о внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки.

- постановления администрации городского округа город Михайловка Волгоградской области от 27.10.2017г № 2887 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Михайловка Волгоградской области».

- постановления администрации городского округа город Михайловка Волгоградской области от 03.11.2017г № 2939 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Михайловка Волгоградской области».

- постановления администрации городского округа город Михайловка Волгоградской области от 27.10.2017г № 2889 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Михайловка Волгоградской области».

- постановления администрации городского округа город Михайловка Волгоградской области от 27.10.2017г № 2888 «О подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план городского округа город Михайловка Волгоградской области».

- постановления администрации городского округа город Михайловка Волгоградской области от 27.10.2017г № 2890 «О подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план городского округа город Михайловка Волгоградской области».

1. В Генеральный план городского округа город Михайловка Волгоградской области вносятся следующие изменения:

1.1. Изменение функциональной зоны с «зоны застройки индивидуальными жилыми домами» на «производственно-деловая зона» в границах земельного участка с кадастровым номером 34:37:010259:70, площадью 1107 кв.м., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Михайловка, ул. Карельская, 3.

1.2. Изменение функциональной зоны с «зоны застройки индивидуальными жилыми домами» на «производственно-деловая зона» в границах земельного участка с кадастровым номером 34:37:010219:24, площадью 1460 кв.м., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Михайловка, ул. Элеваторская, 36.

2. В Правила землепользования и застройки вносятся следующие изменения:

2.1. Изменение градостроительной зоны с Ж-2 (зона индивидуальной жилой застройки с приусадебными земельными участками) на П-3 (коммунально-складская зона, зона предприятий V класса вредности) в границах земельного участка с кадастровым номером 34:37:010259:70, площадью 1107 кв.м., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Михайловка, ул. Карельская, 3.

2.2. Изменение градостроительной зоны с Ж-2 (зона индивидуальной жилой застройки с приусадебными земельными участками) на П-3 (коммунально-складская зона, зона предприятий V класса вредности) в границах земельного участка с кадастровым номером 34:37:010219:24, площадью 1460 кв.м., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Михайловка, ул. Элеваторская, 36.

2.3. Изменение территориальной зоны с Р-1 (зона парков, бульваров, скверов) на Ц-2 (зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения) в отношении территории ориентировочной площадью 4800 кв.м., расположенной в х. Сухов-2 Михайловского района в границах ул. Мира, ул. Лермонтова, ул. Почтовая

П-3 - КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА, ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ V КЛАССА ВРЕДНОСТИ

Зона П-3 обеспечивает широкий спектр производственной деятельности промышленных предприятий V класса вредности, соответствующих строгим требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других вредных воздействий, которые могут повлиять на окружающую среду; предприятий коммунального назначения, сооружений для постоянного и временного хранения транспортных средств, объектов складского назначения различного профиля.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 50 метров. Сочетание различных видов использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- существующие и перспективные промышленные предприятия V класса вредности: пищевой и молочной промышленности, переработки сельскохозяйственной продукции, производственные базы различного профиля;

- объекты складского назначения различного профиля;

- базы для хранения продукции и материалов.

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

- <\*> офисы, конторы;

- <\*> помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;

- <\*> производственно-лабораторные корпуса;

- <\*> научно-исследовательские, проектные организации, связанные с обслуживанием предприятий;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- предприятия общественного питания (столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

- зеленые насаждения специального назначения;

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;

- площадки транзитного транспорта с местами хранения транспортных средств;

- объекты пожарной охраны;

- предприятия и мастерские по оказанию услуг населению: производство и предоставление материалов, товаров, изготовление мелких поделок по индивидуальным заказам;

- <\*> банки, отделения банков;

- <\*> магазины розничной торговли;

- <\*> магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

- <\*> помещения органов правопорядка;

- <\*> медпункты;

- <\*> аптечные киоски;

- объекты пожарной охраны;

- предприятия централизованного выполнения заказов.

<\*> Размещение допустимо в границах санитарно-защитной зоны.

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

- гостиницы;

- оптовый рынок продовольственных и непродовольственных товаров;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа и многоэтажные гаражи;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

- автозаправочные станции <\*>;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

- автомобильные мойки<\*>;

- ветеринарные лечебницы.

<\*> Размещение допустимо в границах санитарно-защитной зоны.

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 - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

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.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничена.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 80%.

Ц-2 - ЗОНА ЦЕНТРА ОБСЛУЖИВАНИЯ И КОММЕРЧЕСКОЙ АКТИВНОСТИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома в 2 - 5 этажей;

-многоквартирные жилые дома: с жилыми квартирами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;

- кинотеатры;

- клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;

- библиотеки, архивы;

- физкультурно-оздоровительные учреждения, не нарушающие требований к застройке земельных участков зон Ж-2;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- торговые предприятия, магазины;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары);

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

- отделения банков;

- нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;

- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- кабинеты практикующих врачей;

- медпункт с аптекой, центры народной медицины;

- участковые пункты милиции;

- баня-сауна;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;

- приемные пункты прачечной и химчистки;

- спортплощадки, теннисные корты;

- аллеи, скверы.

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

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- встроенные в здания гаражи и автостоянки.

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

- общежития;

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;

- рынки открытые и закрытые;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- крупные предприятия обслуживания, требующие автостоянок более чем на 10 автомобилей;

- мастерские по изготовлению изделий по индивидуальным заказам;

- площадки для выгула собак;

- объекты пожарной охраны;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения транспортных средств на отдельных земельных участках;

- общественные туалеты;

- предприятия по обслуживанию транспортных средств;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

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 - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

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 - 5 этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 60%.

*ул. Карельская, 3*

*Генеральный план (основной чертеж)*

*ул. Элеваторская, 36*

## 1

**г. Михайловка**

1

2

9

### пер.Казачий

1

**пер.Суздальский**

1

1

ж р Южный

**ул.Космическая**

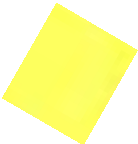
## 2

13 1

1

### ул.Фрунзе

*Условные обозначения*



*Границы земельного участка Производственно-деловая зона*

*Изм. Кол.уч*

# ГИП

*Разраб. Исполн.*

*Лист №док. Подпись Дата*

*Ребрин Бочарова*

*Шифр: 198/17*

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

*Генеральный план (основной чертеж)*

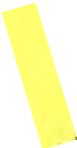
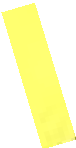
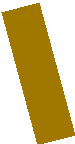
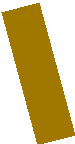
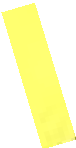
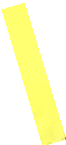
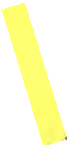
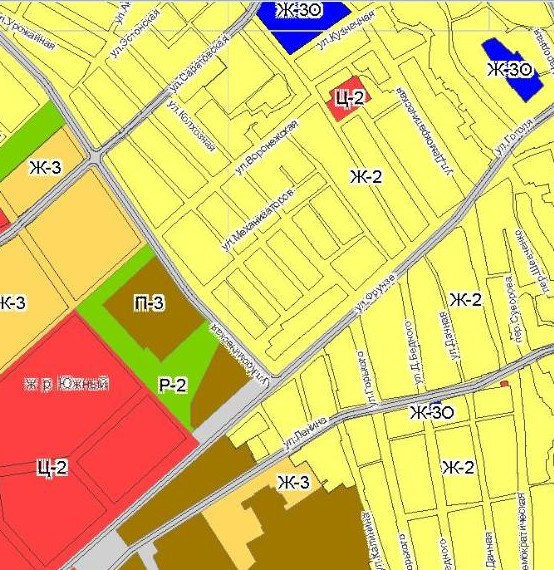
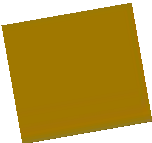
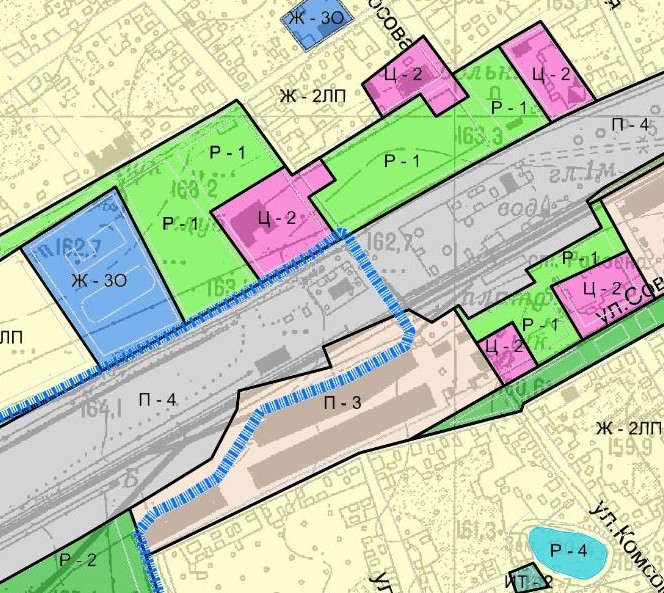
*Стадия Лист Листов*

*РП*

*ООО ППП*

*«АРХИДЕЯ»*

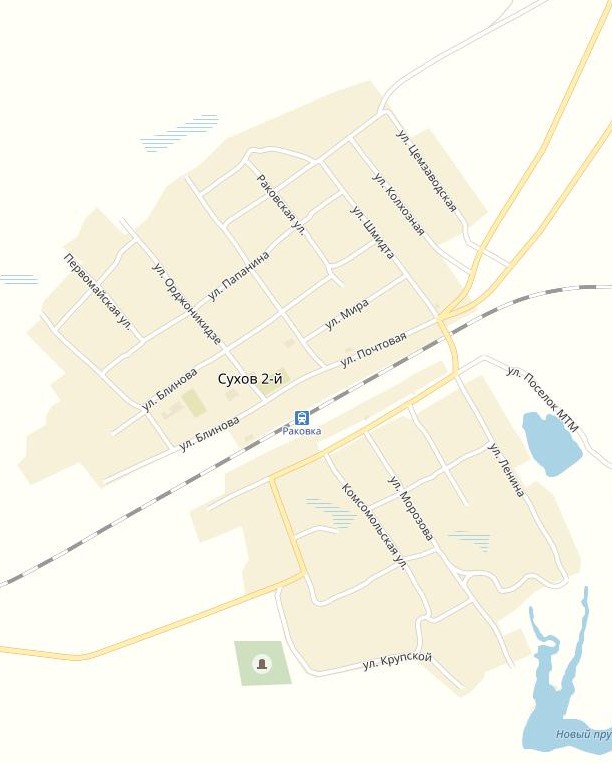
*г. Михайловка Волгоградская обл*



ул. Элеваторская

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Х. Сухов-2, в границах улиц Мира, Лермонтова, Почтовая*  **Ц-2**  *Условные обозначения* | *КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ*  *ул. Карельская, 3 ул. Элеваторская, 36*  **Ж-ЗО**  **Ж-4 Ц-2 П-2**  **Ж-ЗО Ж-4**  **Ц-2 П-3**  **Ж-30**  **г. Михайловка**  **Ж-3 Ж-2**  **Ц-1 Ц-2**  **Ж-3**  **П-3 Ж-2**  **П-3**  **Ц-3 П-3 Р-1 П-3**  **Р-2 Ж-3**  **Ц-2**  **Ж-ЗО**  **Ж-4 Ж-2**  **Ц-2 Ж-2**  **Ж-3**  **Ц-3**  **Ж-2**  **Ц-2**  **Ц-2**  **Ж-4** | | | | | | | | **П-4**  **Ж-2**  **П-3**  **П-2**  **П-3** | | **П-3**  **Ц-2**  **Ж-2** | |
| *Границы земельного участка*  *П-3 - коммунально-складская зона, зона предприятий V класса вредности*  *Ц-2 - зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения* | |  |  |  |  |  |  | *Шифр: 198/17* | | | | |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  | | | | |
|  |  |  |  |  |  |
| *Изм.* | *Кол.уч* | *Лист* | *№док.* | *Подпись* | *Дата* |
| *ГИП* | | *Ребрин* | |  |  | *ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД МИХАЙЛОВКА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ* | *Стадия* | *Лист* | | *Листов* |
| *Разраб.* | | *Бочарова* | |  |  | *РП* |  | |  |
| *Исполн.* | |  | |  |  |
|  | |  | |  |  | *КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ* | *ООО ППП*  *«АРХИДЕЯ»*  *г. Михайловка Волгоградская обл* | | | |
|  | |  | |  |  |
|  | |  | |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации городского округа город Михайловка*  *ул. Элеваторская, 36*  *ул. Карельская, 3*  *Х. Сухов-2, в границах улиц Мира, Лермонтова, Почтовая* | | | | | | | | | | |
| *Условные обозначения*  *Территория отведенная для разработки проекта внесения изменений Генеральный план и Правила землепользования и застройки* |  |  |  |  |  |  | *Шифр: 198/17* | | | |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  | | | |
|  |  |  |  |  |  |
| *Изм.* | *Кол.уч* | *Лист* | *№док.* | *Подпись* | *Дата* |
| *ГИП* | | *Ребрин* | |  |  | *ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД МИХАЙЛОВКА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ* | *Стадия* | *Лист* | *Листов* |
| *Разраб.* | | *Бочарова* | |  |  | *П* |  |  |
| *Исполн.* | |  | |  |  |
|  | |  | |  |  | *Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации городского округа город Михайловка* | *ООО ППП*  *«АРХИДЕЯ»*  *г. Михайловка Волгоградская обл* | | |
|  | |  | |  |  |
|  | |  | |  |  |



|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Схема современного состояния и использования территории (опорный план)*  *ул. Карельская, 3 Х. Сухов-2, в границах улиц Мира, Лермонтова, Почтовая ул. Элеваторская, 36*    *Условные обозначения* | | | | | | | | | | |
| *Граница проектирования* |  |  |  |  |  |  | *Шифр: 198/17* | | | |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  | | | |
|  |  |  |  |  |  |
| *Изм.* | *Кол.уч* | *Лист* | *№док.* | *Подпись* | *Дата* |
| *ГИП* | | *Ребрин* | |  |  | *ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД МИХАЙЛОВКА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ* | *Стадия* | *Лист* | *Листов* |
| *Разраб.* | | *Бочарова* | |  |  | *П* |  |  |
| *Исполн.* | |  | |  |  |
|  | |  | |  |  | *Схема современного состояния и использования территории (опорный план)* | *ООО ППП*  *«АРХИДЕЯ»*  *г. Михайловка Волгоградская обл* | | |
|  | |  | |  |  |
|  | |  | |  |  |

