**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 город Михайловка Волгоградской области**

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Михайловка Волгоградской области выполнен на основании постановления администрации городского округа город Михайловка Волгоградской области от 20.06.2019 №1721 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Михайловка Волгоградской области».

Проект внесения изменений разработан на основе:

- ранее разработанных Правил землепользования и застройки (приняты Решением Михайловской городской думы от 03 апреля 2013 года №795).

Изменения в Правила землепользования и застройки на карте градостроительного зонирования с установленными границами территориальных зон, которые отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной из территориальных зон.

По ул. Поперечная изменить границы территориальных зон: часть «Зоны центра деловой и коммерческой активности общегородского значения Ц-1» заменить на «Коммунально-складскую зону, зону предприятий V класса вредности П-3» в границах земельного участка площадью 6229 кв.м., расположенного в кадастровом квартале 34:37:010201.

**Ц-1 - ЗОНА ЦЕНТРА ДЕЛОВОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ АКТИВНОСТИ ОБЩЕГОРОДСКОГО ЗНАЧЕНИЯ**

Зона центра деловой и коммерческой активности общегородского значения Ц-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования ядра районного центра с размещением разнообразных объектов преимущественного районного и общегородского значения, связанных с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при относительном ограничении функций.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- многоквартирные жилые дома 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: помещения для предприятий розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания, отделений связи, сбербанков, женских консультаций, раздаточных пунктов молочных кухонь, юридических и нотариальных контор, загсов, филиалов библиотек, выставочных залов, контор жилищно-эксплуатационных организаций, а также помещений для групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста (кроме цокольного этажа);\*

- административные учреждения районного и городского значения;

- учреждения воспитания и образования;

- музеи, выставочные залы;

- кинотеатры;

- школы искусств;

- библиотеки, архивы, информационные центры;

- магазины, торговые комплексы, выставки товаров;

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

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

- проектные и конструкторские организации;

- компьютерные центры;

- издательства и редакционные офисы;

- банки, отделения банков, прочие кредитно-финансовые учреждения;

- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;

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

- залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;

- физкультурно-оздоровительные сооружения;

- аптеки;

- кабинеты практикующих врачей;

- центры народной медицины;

- гостиницы;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- поликлиники, учреждения социального обеспечения;

- отделения, участковые пункты милиции;

-приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

-пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, ювелирные мастерские, парикмахерские и другие объекты бытового обслуживания (непосредственного обслуживания);

- 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:

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

- встроенные в здания и подземные гаражи и автостоянки;

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

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

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

- универсальные спортивные комплексы;

-универсальные развлекательные комплексы с размещением аттракционов;

- временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, киоски;

- площадки для выгула собак;

- общественные туалеты;

- наземные гаражи и автостоянки на отдельных земельных участках;

- объекты пожарной охраны;

- рынки открытые и закрытые;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- крупные предприятия обслуживания, требующие по нормам больших автостоянок (более чем на 50 автомобилей).

Примечание.

1. \* Встроенные учреждения.

1.1. Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.

1.2. Встроенные учреждения общественного назначения размещаются также путем перевода жилого помещения в многоквартирном доме в нежилое, если такая квартира расположена на первом этаже. Перевод жилого помещения в нежилое допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса РФ (ст. 23) и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Перед входом в здание необходимо предусмотреть стоянку транспортных средств.

3. Магазины, кафе, бары могут располагаться в 1 - 2-этажной капитальной пристройке к многоквартирному дому.

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 - 15метров.

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

В жилых домах во встроенных помещениях можно размещать предприятия общепита (не более 50 мест), отделения связи (не более 700 м2), физкультурно-оздоровительные залы (не более 150 м2).

Исключено во встроенных помещениях: размещение предприятий общепита (более 50 мест), магазинов (более 1000 м2), специализированных магазинов строительных и химических товаров, мастерских по ремонту бытовых машин (более 100 м2), бань-саун, прачечных и химчисток (кроме приемных пунктов) и прачечных самообслуживания (более 75 кг/смена)

**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%.