**ПРОЕКТ**

**СОВЕТ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ХИЛОКСКОЕ»**

**решение**

 13 июня 2019г. № 204

 г. Хилок

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского поселения «Хилокское» в части изменения территориальной зоны Ж3, утвержденные решением Совета городского поселения «Хилокское» от 06.11.2014 г. № 128**

 В соответствии с пунктом 13, статьей 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года №131 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом городского поселения «Хилокское», в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства

**РЕШИЛ:**

1. Внести в Правила землепользования и застройки городского поселения «Хилокское» в части изменения территориальной зоны, принятые решением Совета городского поселения «Хилокское» от 06.11.2014 г. № 128 следующие изменения:

1.1. Изменить территориальную зону земельному участку по адресу: Забайкальский край, Хилокский район, г. Хилок, ул. Калинина 2/1, общей площадью 25 кв.м. с территориальной зоны **Ж3** - зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами.

 Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования поселковых и городских кварталов комфортного жилья с малой плотностью застройки посредством преимущественного размещения многоквартирных домов от трех до пяти этажей и соблюдения ниже перечисленных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и параметров разрешенного строительства.

**1) Основные виды разрешенного использования:**

|  |
| --- |
| - многоквартирные жилые дома 4-5 этажей; |
| - многоквартирные жилые дома 2-3 этажей; |
| - скверы, газоны, цветники; |
| - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; |
| - школы начальные и средние; |
| - клубы многоцелевого и специализированного назначения; |
| - спортзалы и бассейны. |

**2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:**

|  |
| --- |
| - магазины товаров первой необходимости; |
| - коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне; |
| - ЦТП; |
| - трансформаторные подстанции, распределительные пункты; |
| - газораспределительные пункты шкафные; |
| - гаражи и открытые стоянки индивидуальных легковых автомобилей; |
| - открытые наземные автопарковки; |
| - участки дороги, внутриквартальные и уличные проезды; |
| - инженерно-технические объекты; |
| - объекты пожарной охраны; |
| - сады, огороды; |
| - хозяйственные постройки (для существующей усадебной застройки); |
| - площадки для мусоросборников; |
| - аллеи, скверы; |
| -отделения, участковые пункты полиции и пункты охраны общественного порядка; |
| - общественные уборные. |

**3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:**

|  |
| --- |
| - учреждения среднего специального образования; |
| - предприятия общественного питания: кафе, закусочные, столовые; |
| - рынки; |
| - административные учреждения, офисы, конторы; |
| - объекты, связанные с отправлением культа; |
| - сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; |
| - библиотеки; |
| - музеи; |
| - выставочные залы; |
| - спортплощадки; |
| - аптеки; |
| - поликлиники; |
| - пункты первой медицинской помощи; |
| - пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники; |
| - парикмахерские; |
| - приемные пункты прачечной и химчистки; |
| - почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции; |
| - бани; |
| - магазины товаров первой необходимости; |
| - учреждения среднего специального образования; |
| - рынки; |
| - административные учреждения, офисы, конторы; |
| - объекты, связанные с отправлением культа; |
| - сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств. |

**4) Параметры разрешенного использования:**

а) Минимальная площадь участка:

- многоквартирных – (из расчета на 1 квартиру) – 30 м2

б) Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах выходящих на улицу многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

г) Высота зданий:

- для всех основных строений, с количеством надземных этажей до двух с возможным использованием мансардного этажа от уровня земли: - до верха плоской кровли – 9,6м; - до конька скатной кровли – не более 13,6м;

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4,0м, до конька скатной кровли – не более 7,0м;

- для жилых среднеэтажных зданий количество надземных этажей – 4-5, высота от уровня земли до верха кровли не более 23,5м, как исключение шпили, башни, флагштоки – без ограничения.

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки: Минимальный коэффициент озеленения - 20%;

Минимальный отступ от красной линии улицы – 5 м;

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

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков , в том числе их площадь– не подлежат установлению;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -1м;

3) предельная высота зданий, строений, сооружений – 8м;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит установлению.

Изменить территориальную зону на **О1**- зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Зона предназначена для проживания населения, размещения и использования объектов капитального строительства в целях обслуживания населения, проживающего в жилых зонах, для размещения общественных административных, деловых и коммерческих учреждений.

**Основные виды разрешенного использования:**

- организации и учреждения сферы управления;

- кредитно-финансовые организации;

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

- суды, нотариальные конторы, риэлтерские конторы, прочие юридические учреждения;

- издательства и редакционные комплексы, рекламные агентства;

 - отделения банков;

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

 - спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы, бассейны (при размещении на земельных участках, сомасштабных по размерам целому кварталу, выделять в специальную зону);

- многофункциональные общественные центры;

 - музеи;

 - компьютерные центры, интернет-кафе;

 - отдельно стоящие магазины, торговые комплексы от 100 до 500 кв.м;

- торговые центры;

- выставочные павильоны;

- **временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;**

**-** предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны и т.п.);

- рынки временные и постоянные;

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

- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

- некоммерческие коммунальные предприятия;

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

- гостиницы;

- часовни, церкви;

- мечети;

- аптеки;

- отделения, участковые пункты полиции;

- строительство зданий смешанного использования с жилыми помещениями, имеющих самостоятельные выходы;

- озелененные территории общего пользования.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;

- гаражи и открытые стоянки индивидуальных легковых автомобилей;

- участки дороги, внутриквартальные и уличные проезды;

- аллеи, скверы, бульвары, скульптурные композиции и другие объекты ландшафтного дизайна;

- общественные туалеты.

**Условно-разрешенные виды использования:**

 - больницы общего типа, диспансеры, поликлиники;

 - бани, лечебно-оздоровительные центры;

 - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

 - школы начальные и средние, специализированные;

 - для жилых единиц площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;

 - усадебная жилая застройка;

 - многоквартирные дома.

**Параметры разрешенного использования:**

1.Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

Максимальный коэффициент застройки - 95%;

Минимальный отступ от красной линии улицы – 5 м;

Включить в основные виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства;

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

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков , в том числе их площадь– не подлежат установлению;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -1м;

3) предельная высота зданий, строений, сооружений – 8м;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит установлению.

Ограничения есть, так как в эту зону попадает водоохранная зона, в пределах границ которой не допускается размещение объектов капитального строительства (кроме проведения берегоукрепительных работ, устройства набережных, пирсов, причалов, пляжей, а так же беседок и т.п.);

2. Настоящее решение подлежит размещению на официальном сайте муниципального район «Хилокский район» [хилок.забайкальскийкрай.рф](http://хилок.забайкальскийкрай.рф)

1. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования ( обнародования) в соответствии с Уставом городского поселения «Хилокское».
2. Контроль за выполнением данного решения оставляю за Главой администрации городского поселения «Хилокское».

Глава городского поселения «Хилокское» В. А. Кудрик