МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ЦИНГАЛЫ

ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ – ЮГРА

АДМИНИСТРАЦИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 05.07.2017 № 70

с. Цингалы

О назначении публичных слушаний по

внесению изменений в Правила

землепользования и застройки

муниципального образования сельское

поселение Цингалы

На основании статьи 28 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, а также Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории сельского поселения Цингалы, утвержденного решением Совета депутатов сельского поселения Цингалы от 03.05.2017 № 18:

1. Назначить проведение публичных слушаний по внесению изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования сельское поселение Цингалы.

2. Местом проведения публичных слушаний определить по адресу: с.Цингалы, ул. Советская, 17, здание сельского дома культуры, 07 сентября 2017 года в 17.00 часов.

3. Срок проведения публичных слушаний от двух до четырех месяцев со дня подписания данного постановления.

4. Органом, уполномоченным на проведение публичных слушаний, назначить администрацию сельского поселения Цингалы.

5. Определить местом сбора предложений и замечаний по внесению изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования сельское поселение Цингалы администрацию сельского поселения Цингалы.

6. Опубликовать настоящее постановление на официальном сайте администрации поселения в информационно-коммуникационной сети «Интернет».

7. Контроль за выполнением постановления оставляю за собой.

Глава сельского поселения А.И. Козлов

Приложение

к постановлению Администрации

сельского поселения Цингалы

от 05.07.2017 № 70

Материалы по проекту внесения изменений

в правила землепользования и застройки

сельского поселения Цингалы

«1.ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Многоквартирные жилые дома  (код 2.1.1) | Этажность – не более 2  Высота с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 10 м.  Минимальный отступ от красной линии до объекта и хозяйственных построек - 3 м  Расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек-3 м  Допускается размещение жилых зданий по красным линиям в условиях реконструкции сложившейся застройки.  Минимальный размер земельного участка в условиях строительства при:  одном жилом этаже в здании – 2,76 кв.м/1 кв.м. общей площади квартир,  двух жилых этажах в здании – 1,61 кв.м/1 кв.м. общей площади квартир  Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению  Максимальный процент застройки - 40 | Строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.  При строительстве, реконструкции в условиях существующей застройки обеспечить проведение мониторинга за состоянием зданий и сооружений, расположенных в непосредственной близости от строящегося объекта, земляные, строительные, монтажные и иные работы на котором могут повлиять на техническое состояние и надежность таких зданий и сооружений.  Установка антенны на крыше жилого дома и распределительной системы по квартирам в целях обеспечения приема общероссийских обязательных общедоступных каналов телерадиовещания. |
| Объект индивидуального жилищного строительства  (код 2.1) | Этажность – не более 2  Высота с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 10 м.  Минимальный отступ от красной линии до объекта и хозяйственных построек - 3 м  Расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек-3 м  Минимальная площадь участка – 600 кв.м.  Максимальная площадь участка - 1500 кв.м.  Допускается размещение жилых зданий по красным линиям в условиях реконструкции сложившейся застройки.  Максимальный процент застройки - 30.  Минимальная глубина переднего двора – 3 м.  Минимальная глубина заднего двора – 3 м.  Минимальная ширина бокового двора – 3 м.  Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями – 6 м | Строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.  Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны красных линий улиц, за исключением гаражей. |
| Жилой дом блокированной застройки  (код 2.3) | Этажность – не более 2  Высота с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 10 м.  Минимальный отступ от красной линии до объекта и хозяйственных построек - 3 м  Расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек-3 м  Максимальный процент застройки - 50  Минимальная площадь участка 500 кв.м.  максимальная площадь участка не подлежат установлению | Строительство, реконструкцию осуществлять по индивидуальным проектам, с использованием материалов, соответствующих требованиям ГОСТов и национальных стандартов в области строительства.  Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны красных линий улиц, за исключением гаражей. |

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: нет

3.ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Магазины  (код 4.4)  Бытовое обслуживание  (код 3.3) | Площадь помещений – не более 250 кв.м.  минимальная площадь участка не подлежат установлению  максимальная площадь участка не подлежат установлению  этажность не подлежат установлению  высота не подлежат установлению  минимальный отступ от красной линии до объекта и хозяйственных построек 3 м  расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек 3 м  максимальный процент застройки не подлежат установлению | Встроенные, встроенно-пристроенные в пристроенные в объекты основного вида использования с условием обеспечения отдельных входов со стороны красных линий улиц. |
| Объекты хозяйственного назначения | Этажность – 1.  Высота – не более 5 м (до конька).  Расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек – не менее 3 м.  минимальная площадь участка не подлежат установлению  максимальная площадь участка не подлежат установлению  минимальный отступ от красной линии до объекта и хозяйственных построек 3 м  расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек 3 м  максимальный процент застройки не подлежат установлению | Отдельно стоящие объекты. |
| Объекты гаражного назначения  (код 2.7.1) | Высота – не более 3 м  минимальная площадь участка не подлежат установлению  максимальная площадь участка не подлежат установлению  этажность не подлежат установлению  минимальный отступ от красной линии до объекта и хозяйственных построек 3 м  расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек 3 м  максимальный процент застройки не подлежат установлению | Строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.  Строительство, реконструкцию осуществлять по индивидуальным проектам, с использованием материалов, соответствующих требованиям ГОСТов и национальных стандартов в области строительства |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Высота – не более 3 м  минимальная площадь участка не подлежат установлению  максимальная площадь участка не подлежат установлению  этажность не подлежат установлению  минимальный отступ от красной линии до объекта и хозяйственных построек 3 м  расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек 3 м  максимальный процент застройки не подлежат установлению | Строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.  Строительство, реконструкцию осуществлять по индивидуальным проектам, с использованием материалов, соответствующих требованиям ГОСТов и национальных стандартов в области строительства. |

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках в границах многоквартирной жилой застройки определяется из расчета не менее 1 машино-место на 1 квартиру в границах отведенного земельного участка.

Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета не менее 25 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - не менее 18 квадратных метров на автомобиль (без учета проездов).

Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта должны предусматривать не менее 10% мест (но не менее одного места) для специальных автотранспортных средств инвалидов.

2. Предусмотреть холодный тамбур примыкающий ко входу в каждую квартиру жилого дома блокированной застройки площадью не менее 4 квадратных метров, в том числе для хранения велосипедного транспорта.

3. Высота ограждений земельных участков жилой застройки:

-вдоль улиц и проездов:

-максимальная высота - 1,8 метров,

-минимальная высота – 1,2 метра.

Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков вдоль улиц и проездов не более 3,5 метра;

-между соседними участками застройки:

-максимальная высота - 1,8 метров без согласования со смежными землепользователями,

-минимальная высота – 1,2 метра.

Более 1,8 метра – по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

-ограждения вдоль улиц и проездов и между соседними земельными участками должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении.

4. Детские площадки, минимальный размер одной площадки 30 кв. м:

-обязательный перечень элементов благоустройства территории на детской площадке включает: мягкие виды покрытия, элементы сопряжения поверхности площадки с газоном, озеленение, игровое оборудование, скамьи и урны, осветительное оборудование.

-мягкие виды покрытия (песчаное, уплотненное песчаное на грунтовом основании или гравийной крошке, мягкое резиновое или мягкое синтетическое) предусматриваются на детской площадке в местах расположения игрового оборудования и других, связанных с возможностью падения детей. Места установки скамеек оборудуются твердыми видами покрытия или фундаментом. При травяном покрытии площадок предусматриваются пешеходные дорожки к оборудованию с твердым, мягким или комбинированными видами покрытия.

-для сопряжения поверхностей площадки и газона могут применяться садовые бортовые камни со скошенными или закругленными краями.

-детские площадки должны озеленяться посадками деревьев и кустарника, с учетом их инсоляции в течение 5 часов светового дня. Деревья с восточной и северной стороны площадки должны высаживаться не ближе 3-х м, а с южной и западной – не ближе 1 м от края площадки до оси дерева. На площадках дошкольного возраста не допускается применение видов растений с колючками. На всех видах детских площадок не допускается применение растений с ядовитыми плодами.

-осветительное оборудование должно функционировать в режиме освещении территории, на которой расположена площадка. Не допускается размещение осветительного оборудования на высоте менее 2,5 м.

5. Площадки отдыха взрослых, минимальный размер одной площадки 15 кв. м:

-обязательный перечень элементов благоустройства на площадке отдыха обычно включает: твердые виды покрытия, элементы сопряжения поверхности площадки с газоном, озеленение, скамьи для отдыха, скамьи и столы, урны (как минимум, с одной у каждой скамьи), осветительное оборудование.

-покрытие площадки допускается в виде плиточного мощения. При совмещении площадок отдыха и детских площадок, устройство твердых видов покрытия в зоне детских игр не допускается.

-применятся периметральное озеленение, одиночные посадки деревьев и кустарников, цветники, вертикальное и мобильное озеленение. Площадки-лужайки должны быть окружены группами деревьев и кустарников, покрытие – из устойчивых к вытаптыванию видов трав. Не допускается применение растений с ядовитыми ягодами.

6. Открытые спортивные площадки, минимальный размер одной площадки 100 кв. м:

-обязательный перечень элементов благоустройства территории на спортивной площадке включает: мягкие или газонные виды покрытия, спортивное оборудование, озеленение и ограждение площадки.

Минимальный набор спортивного оборудования должен включать в себя: трех уровневая классическая перекладина, шведская лестница, рукоход, брусья.

-озеленение размещается по периметру площадки, высаживая быстрорастущие деревья на расстоянии от края площадки не менее 2 м. не допускается применять деревья и кустарники, имеющие блестящие листья, дающие большое количество летящих семян, обильно плодоносящих и рано сбрасывающих листву. Для ограждения площадки возможно применять вертикальное озеленение.

-площадки оборудуются сетчатыми ограждениями высотой 2,5-3 м., а в местах примыкания спортивных площадок друг к другу – высотой не менее 1,2 м.

-минимальное расстояние между детскими и спортивными площадками не менее 3 м.

7. Площадки для установки мусоросборников:

-обязательный перечень элементов благоустройства территории на площадке для установки мусоросборников включает: асфальтобетонные, цементно-бетонные, железобетонные (из дорожных плит) виды покрытия, элементы сопряжения поверхности площадки с прилегающими территориями, контейнеры для сбора ТКО, осветительное оборудование, озеленение площадки.

Уклон покрытия площадки рекомендуется устанавливать составляющим 5 – 10% в сторону проезжей части, чтобы не допускать застаивания воды и скатывания контейнера.

-сопряжение площадки с прилегающим проездом, осуществляется в одном уровне, без укладки бордюрного камня, с газоном – садовым бортом или декоративной стенкой высотой 1,0 - 1,2 м.

-функционирование осветительного оборудования устанавливается в режиме освещения прилегающей территории с высотой опор – не менее 3 м.

-озеленение производится деревьями с высотой степенью фитонцидности, густой и плотной кроной. Высоту свободного пространства над уровнем покрытия площадки до кроны рекомендуется предусматривать не менее 3 м. Допускается для визуальной изоляции площадок применение декоративных стенок, трельяжей или периметральной живой изгороди в виде высоких кустарников без плодов и ягод.

8. Площадки автостоянок:

-обязательный перечень элементов благоустройства территории на площадках автостоянок включает: асфальтобетонные, цементно-бетонные, брусчатые, железобетонные (из дорожных плит) виды покрытия. Элементы сопряжения поверхностей, разделительные элементы, осветительное и информационное оборудование.

9. Участки жилой застройки:

-обязательный перечень элементов благоустройства на территории участка жилой застройки коллективного пользования включает: асфальтобетонные, цементно-бетонные, брусчатые виды покрытия проездов и автостоянок, элементы сопряжения поверхностей, оборудование площадок, озеленение, осветительное оборудование.

-озеленение жилого участка следует формировать между отмосткой жилого дома проездом (придомовые полосы озеленения), между проездом и внешними границами участка: на придомовых полосах – цветники, газоны, вьющиеся растения, компактные группы кустарников, невысоких отдельно стоящих деревьев; на остальной территории участка – свободные композиции и разнообразные приемы озеленения.

-при размещении жилых участков вдоль улиц не допускается со стороны улицы их сплошное ограждение и размещение площадок (детских, спортивных, для установки мусоросборников).

-на реконструируемых территориях участков жилой застройки предусматривается удаление больных и ослабленных деревьев, защиту и декоративное оформление здоровых деревьев, ликвидацию неплановой застройки (складов, сараев, стихийно возникших гаражей, замена морально и физически устаревших элементов благоустройства.

-водоотведение с придомовой территории многоквартирного дома выполнить в соответствии с техническими условиями администрации сельского поселения.

10. Установить следующие особые градостроительные требования к архитектурно-художественному облику многоэтажной застройки:

10.1. Цветовое решение кровель:

-в целях энергосбережения применять темные тона кровель следующих основных цветов: зеленого (RAL 6005), коричневого (RAL 8011), синего (RAL 5005);

10.2. Цветовое решение фасадов:

-применять нейтральные тона следующих основных цветов: желтого (RAL 1002), бежевого (RAL 1001), зеленого (RAL 6028);

10.3. Цветовое решение ограждений земельных участков:

-применять нейтральные тона следующих основных цветов синего (RAL 5015), зеленого (RAL 6018).»