



РЕШЕНИЕ
СОВЕТА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ГОРОД АХТУБИНСК АХТУБИНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ»

18 октября 2024 года

№ 15/02

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области», утвержденные решением Совета муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» от 20.12.2023 № 275/62 «О принятии Правил землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

На основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»,

Совет муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

РЕШИЛ:

1. В Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области», утвержденные решением Совета муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» от 20.12.2023 № 275/62 «О принятии Правил землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области», внести следующие изменения:

1) в статью 31. Градостроительные регламенты. Жилые зоны. Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами и Ж0. Зона смешанной жилой и общественно – деловой застройки добавить в условно разрешенные виды использования:

Наименование вида	Описание разрешенного использования земельного участка	Код
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1

2) в статью 31. Градостроительные регламенты. Жилые зоны. Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами и Ж0. Зона смешанной жилой и общественно – деловой застройки добавить градостроительные регламенты для объектов индивидуального жилищного строительства:

«а) объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;

б) минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м;

в) максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м.;

г) минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

– от границ соседнего участка до:

а) основного строения – 3 м;

б) хозяйственных и прочих строений – 1 м;

в) открытой стоянки – 1 м;

г) отдельно стоящего гаража – 1 м;

– от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, СанПиН 2.1.3684-21;

д) высота зданий:

– для всех основных строений количество надземных этажей – не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования;

– как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;

е) процент застройки территории – не более 67% от площади земельного участка;

ё) допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению;

ж) вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;

з) ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных

построек и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м;

и) требования к ограждению земельных участков:

со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;

при устройстве ограждений со стороны территорий общего пользования (улиц, проездов, площадей) по главным магистралям и сельских поселений высота ограждений и материал, из которого они изготавливаются, согласовываются с уполномоченным органом или должностным лицом в сфере градостроительной деятельности;

высота ограждений должна быть не более 2,2 метра;

по меже соседних земельных участков высота ограждения не должна превышать 2,2 метра;

при обоюдном согласии владельцев соседних земельных участков по меже в качестве ограждения может быть предусмотрено декоративное озеленение высотой до 1,5 метра;

по меже соседних земельных участков рекомендуется устанавливать неглухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью проветов не менее 50% от площади забора);

установка по меже глухих ограждений (с применением сборного железобетона, кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и др.) может осуществляться без ограничений при их высоте не более 0,75 метра (с наращиванием до предельной высоты неглухими конструкциями);

при высоте более 0,75 метра глухие ограждения могут устанавливаться застройщиком по всему периметру земельного участка (по меже с соседними земельными участками) только при письменном согласии владельцев соседних земельных участков, оформленном в 2-х экземплярах, хранящихся у заинтересованных сторон, заключивших соглашение;

к) во встроенных или пристроенных к индивидуальному жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать объекты, относящиеся к опасным и (или) оказывающим негативное влияние на окружающую среду обитания и здоровье человека.

Садоводческие товарищества могут трансформироваться в микрорайоны индивидуальной усадебной жилой застройки при условии разработки проектов планировок и межевания территории, с условиями обеспечения этой территории объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры.

Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки поселения и согласовываться с администрацией муниципального образования «Город Ахтубинск».

Примечание:

1. Для разрешенных ОКС кодов 2.1, 2.2, 13.2 размеры земельных участков устанавливаются с учетом закона АО от 04.03.2008 г. № 7/2008-ОЗ и Решения Совета муниципального образования «Город Ахтубинск» от 21.03.2018 г. № 286/56.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охраняемыми сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Строительство и эксплуатация домов для семей, ведущих индивидуальную трудовую деятельность, с местом приложения труда (дом врача, дом ремесленника, дом

продавца товаров повседневного спроса, дом фермера и др.) допускается при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований, при согласовании соответствующих служб государственного надзора. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м².

4. При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах и первом этаже усадебных домах допускается их проектирование без соблюдения нормативов на проектирование предприятий по обслуживанию автомобилей.

5. Площадь земельных участков условно разрешенных видов использования не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования.

6. Размещение усадьбы самостоятельного хозяйства (ЛПХ), определяется ее структурной организацией и производственной специализацией, одним из главных факторов при этом являются санитарно-гигиенические требования по размещению производственных построек до жилой застройки.

7. Запрещается строительство гаражей – стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности.».

2. Опубликовать настоящее решение в средствах массовой информации и на официальном сайте муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области».

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Совета
муниципального образования
«Городское поселение город Ахтубинск
Ахтубинского муниципального района
Астраханской области»

Д.А. Мищук

Врио главы муниципального образования
«Городское поселение город Ахтубинск
Ахтубинского муниципального района
Астраханской области»

А.А. Сиваков