

Проект внесения изменений в ПЗЗ городского и сельских поселений Константиновского района

1. Внести в решение собрания депутатов Константиновского района от 28.09.2012 № 179 «Об утверждении правил землепользования и застройки городского и сельских поселений Константиновского района» следующие изменения:

1.1 В ПЗЗ Константиновского городского поселения внести следующие изменения:

1.1.1 Зону застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2 дополнить видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства со следующими параметрами

<p>2.1. Для индивидуального жилищного строительства</p>	<p>Максимальная этажность жилых домов – 3 эт. Максимальная высота жилых домов с мансардным завершением до конька скатной кровли – 20 м. Максимальная этажность хозяйственных построек – 1 эт. Максимальная высота хозяйственных построек (до конька) – 5 м . Предельные размеры земельных участков под индивидуальное жилищное строительство: min. значение – 200м², max. значение – 2500 м² Максимальный\минимальный процент застройки земельных участков: - ИЖС – 60%/10% Минимальное расстояние до границы соседнего участка: -от индивидуального, блокированного дома – 3 метра; -от постройки для содержания скота и птицы – 4 метра; -от других построек – 1 метр (при условии соблюдения противопожарных разрывов).</p>	<p>Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. В х. Старозолотовский соблюдать единство архитектурно-художественного облика застройки (единство: стиля, материала кровли, фасадов, цветового оформления). Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки: - вдоль транспортных магистралей – 2.0 метра; - вдоль улиц и проездов – 1.8 метра; - между соседними участками застройки – 1.8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1.8 метров по согласованию со смежными землепользователями. Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны красных линий улиц, за исключением гаражей. В пределах участка запрещается размещение</p>
---	--	---

	<p>Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к индивидуальным и малоэтажным жилым домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.</p>	<p>автостоянок для грузового транспорта. Не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви). На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря. Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей. Допускается блокировка индивидуальных жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требования. Хозяйственные площадки предусматриваются на приусадебных участках кроме площадок для мусоросборников.</p>
--	--	---

1.1.2 Земельным участкам с кадастровыми номерами 61:17:0010307:845, 61:17:0010307:843, 61:17:0010307:846, 61:17:0010307:848, 61:17:0010307:849, 61:17:0010307:844, 61:17:0010307:842, 61:17:0010307:847 установить вид разрешенного использования - ведение садоводства со следующими параметрами

13.2. Ведение садоводства	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка 4000 кв .м. / 200 кв.м.</p> <p>Максимальная этажность зданий, строений, сооружений надземных этажей не более чем 3 этажа.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений не более 25 метров.</p> <p>Максимальный/минимальный процент застройки земельного участка 95% / 3%.</p>	<p>Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур. Размещение для собственных нужд садового дома; жилого дома; хозяйственных построек, строений и сооружений; гаражей; площадок для хранения сельскохозяйственной продукции и (или) сельскохозяйственных орудий труда.</p>
---------------------------	---	---

1.1.3 Зону резервных территорий (РТ) дополнить видом разрешенного использования – Сельскохозяйственное использование

1.1.4 Земельному участку с КН 61:17:0010242:349 установить вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства со следующими параметрами

2.1. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	<p>Максимальная этажность жилых домов –3 эт.</p> <p>Максимальная высота жилых домов с мансардным завершением до конька скатной кровли –20 м.</p> <p>Максимальная этажность хозяйственных построек – 1 эт.</p> <p>Максимальная высота хозяйственных построек (до конька) – 5 м .</p> <p>Предельные размеры земельных участков под Личное подсобное хозяйство: min. значение – 1000м², max. значение – 10000 м²</p> <p>Максимальный\минимальный процент застройки земельных участков: - ЛПХ – 60%/5%</p> <p>Минимальное расстояние до границы соседнего участка:</p>	<p>В х. Старозолотовский соблюдать единство архитектурно-художественного облика застройки (единство: стиля, материала кровли, фасадов, цветового оформления.</p> <p>Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки: - вдоль транспортных магистралей – 2.0 метра; - вдоль улиц и проездов – 1.8 метра; - между соседними участками застройки – 1.8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1.8 метров по согласованию со смежными землепользователями.</p> <p>Не допускается размещение хозяйственных построек со</p>
--	--	---

-от индивидуального, блокированного дома – 3 метра;
-от постройки для содержания скота и птицы – 4 метра;
-от других построек – 1 метр (при условии соблюдения противопожарных разрывов).
Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к индивидуальным и малоэтажным жилым домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

стороны красных линий улиц, за исключением гаражей.
В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта.
Не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви).
На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.
Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.
Допускается блокировка индивидуальных жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требования.
Хозяйственные площадки предусматриваются на приусадебных участках кроме площадок для мусоросборников.

1.1.5 Зону застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1, дополнить основными видами разрешенного использования: религиозное использование; здравоохранение со следующими параметрами

<p>3.7. Религиозное использование 3.4 Здравоохранение 3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее образование</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 5000 кв. м./100 кв. м. Этажность не более 3 этажей. Максимальная высота - не более 30 м. Максимальный/минимальный процент застройки – 100%/20%.</p>	
--	--	--

1.1.6 Зону ПК «Зону производственного и коммунально-складского назначения» дополнить основным видом разрешенного использования – магазины со следующими параметрами

<p>4.4 Магазины</p>	<p>Этажность - 5 эт. Максимальная высота - 70 м. Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 100000 кв. м./20 кв. м. Максимальный/минимальный процент застройки – 100%/20%.</p>	
---------------------	---	--

1.2. В ПЗЗ Николаевского сельского поселения внести следующие изменения:

1.2.1 В статье 32 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» установить предельные параметры земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства: min. Значение – 500 м²; max. значение – 4000 м².

1.2.2. В статью «Зона сельскохозяйственного использования» СХ-1 дополнить основным видом разрешенного использования – спорт со следующими параметрами

<p>5.0 Спорт</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 30000 кв. м./50 кв. м. Максимальный/минимальный процент застройки земельного участка – 90%/8%.</p>	
------------------	---	--

1.2.3 Земельный участок по адресу: Ростовская область, Константиновский

район, ст. Николаевская, ул. Карла Маркса, в пределах участков д. 32 и д. 30, площадью 942 кв. м.. КН 61:17:0050101:7061 включить в зону ОД-1 «Многофункциональная общественно-деловая зона»

1.3 В ПЗЗ Почтовского сельского поселения земельному участку по адресу: Константиновский район, х. Кременской, ул. Московская, 8, с КН 61:17:0060601:126, установить вид разрешенного использования «2.1 для индивидуального жилищного строительства»

1.4 В ПЗЗ Гапкинское сельского поселения земельному участку по адресу: Константиновский район, п. Холмистый, ул. Западная, 3, с КН 61:17:0040701:71, установить вид разрешенного использования «2.1 для индивидуального жилищного строительства»

1.5 В ПЗЗ Авиловского сельского поселения земельному участку по адресу: Константиновский район, х. Нижнежуравский, ул. Журавлиная, д. 12а, с КН 61:17:0020401:234, установить вид разрешенного использования «2.1 для индивидуального жилищного строительства»