**Саратовская область**

**Балаковский муниципальный район**

**Муниципальное образование город Балаково**

**Совет муниципального образования город Балаково**

Седьмое заседание Совета муниципального образования

город Балаково четвертого созыва

РЕШЕНИЕ №39

# 30 января 2019 года

**О заключении публичных слушаний. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Балаково Балаковского муниципального района**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования город Балаково Балаковского муниципального района Саратовской области, учитывая результаты публичных слушаний, проведённых на территории города Балаково Балаковского муниципального района 25 декабря 2018 года, рассмотрев рекомендации комитета по бюджетно-финансовой, экономической, социальной политике и вопросам жилищно-коммунального хозяйства, Совет муниципального образования город Балаково

**РЕШИЛ:**

1. Заключение публичных слушаний, проведённых 25 декабря 2018 года, по вопросу о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Балаково Балаковского муниципального района принять к сведению.

2. Внести изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Балаково Балаковского муниципального района (далее-Правила), утвержденные решением Совета муниципального образования город Балаково от 23 сентября 2011года № 311 (с последующими изменениями, внесенными решениями Совета муниципального образования город Балаково №392 от 27.07.2012г., №409 от 28.09.2012г., №392 от 27.07.2012г., №409 от 28.09.2012г., №437 от 29.11.2012г., №507 от 28.06.2013г., №26 от 25.10.2013г., №44 от 23.12.2013г., №62 от 27.02.2014г., №67 от 28.03.2014г., №75 от 25.04.2014г., №104 от 25.07.2014г., №130 от 28.11.2014г., №158 от 27.03.2015г., №180 от 16.06.2015г., №181 от 16.06.2015г., №195 от 25.09.2015г., №200 от 03.11.2015г., №213 от 23.12.2015г., №241 от 25.03.2016г., №247 от 18.05.2016г., №264 от 29.07.2016г., №290 от 25.11.2016г., №309 от 25.01.2017г., №430 от 29.06.2018г., №14 от 21.09.2018г., №27 от 30.11.2018г., №28 от 30.11.2018г.), изложив статью 30 Правил в редакции согласно приложению.

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

**Глава муниципального образования Р.С. Ирисов**

Приложение к решению Совета муниципального образования город Балаково

от 30 января 2019 года № 38

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 30. Параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в различных территориальных зонах

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства устанавливаются в следующих размерах:

1) для ведения животноводства:

минимальный размер земельного участка - 1 гектар;

максимальный размер земельного участка - 2 гектара;

2) для ведения садоводства, огородничества или дачного строительства:

минимальный размер земельного участка - 0,01 гектара;

максимальный размер земельного участка - 0,2 гектара.

2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства (за исключением случаев, предусмотренных законодательством), составляют:

- максимальный размер:

в условиях сложившейся застройки (существующие объекты недвижимости) - по сложившемуся землепользованию с учётом технических регламентов, при их отсутствии - с учетом применяемых строительных, санитарных и иных норм и правил;

вновь предоставляемых земельных участков - 1000 кв.м;

- минимальный размер:

в условиях реконструкции сложившейся застройки - по сложившемуся землепользованию с учетом технических регламентов, при их отсутствии - с учетом применяемых строительных, санитарных и иных норм и правил;

вновь предоставляемых земельных участков - 300 кв.м.

3. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства, составляют:

максимальный - 3000 кв.м;

минимальный - 600 кв.м.

Предельные (минимальные или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в [таблице № 1](#sub_8855) для каждой территориальной зоны, определенной Правилами.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Таблица № 1

| **п/п** | **Наименование** | **Предельные размеры земельных участков** | **Предельное кол-во этажей** | **Предельная высота, м**  | **Мин.отступы от границ земельных участков, м** | **Макс.процент застройки в границах земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Площадь, кв. м** | **Мин.** | **Макс.** |  |  |
| **Минимум** | **Максимум** | **Мин.** | **Макс.** |
| 1 | **Ж 1** |
|  | Среднеэтажная жилая застройка | НР | НР | 2 | 8 | 6 | 40 | 3 | 40 |
|  | Многоэтажная жилая застройка | НР | НР | 9 | НР | 27 | НР | 3 | 40 |
|  | Коммунальное обслуживание  | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Магазины, объекты торговли и общественное питание | 200 | НР | 1 | 4 | 3 | 20 | 3 | 60 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | НР\* | НР | 1 | 4 | 3.5 | 20 | 3 | 40\*\* |
|  | Прочие объекты  | НР | НР | 1 | 4 | НР | 20 | 3 | 60 |
| 2 | **Ж 2** |
|  | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 300 | 1000 | 1 | 4 | 3 | 20 | 3 | 40 |
|  | Среднеэтажная жилая застройка | НР | НР | 2 | 8 | 6 | 40 | 3 | 40 |
|  | Коммунальное обслуживание | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Магазины, объекты торговли и общественное питание | 200 | НР | 1 | 4 | 3 | 20 | 3 | 60 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | НР\* | НР | 1 | 4 | 3.5 | 20 | 3 | 40\*\* |
|  | Прочие объекты  | НР | НР | 1 | 4 | НР | 20 | 3 | 60 |
| 3 | **Ж 3** |
|  | Для индивидуального жилищного строительства | 300 | 1000 | 1 | 3 | 3 | 20 | 3 | 30 |
|  | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 300 | 1000 | 1 | 4 | 3 | 20 | 3 | 40 |
|  | Блокированная жилая застройка | 300 | НР | 1 | 4 | 3 | 20 | 3 | 30 |
|  | Коммунальное обслуживание | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Магазины, объекты торговли и общественное питание | 200 | НР | 1 | 4 | 3 | 20 | 3 | 60 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | НР\* | НР | 1 | 4 | 3.5 | 20 | 3 | 40\*\* |
|  | Прочие объекты  | НР | НР | 1 | 4 | НР | 20 | 3 | 60 |
| 4 | **Ж 4** |
|  | Для индивидуального жилищного строительства | 300 | 1000 | 1 | 3 | 3 | 20 | 3 | 30 |
|  | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 300 | 1000 | 1 | 4 | 3 | 20 | 3 | 40 |
|  | Ведение садоводства и огородничества | 100 | 2000 | 1 | 3 | НР | НР | 3 | 40 |
|  | Коммунальное обслуживание | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Прочие объекты  | НР | НР | 1 | 4 | НР | 20 | 3 | 60 |
|  | Передвижное жилье |  НР |  НР | 1 | 1 | НР | НР | 1 | 30 |
| 5 | **ОД 1-3** |
|  | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 300 | 1000 | 1 | 4 | 3 | 20 | 3 | 40 |
|  | Среднеэтажная жилая застройка | НР | НР | 2 | 8 | 6 | 40 | 3 | 40 |
|  | Многоэтажная жилая застройка | НР | НР | 9 | НР | 27 | НР | 3 | 40 |
|  | Коммунальное обслуживание, деловое управление | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Образование и просвещение | НР | НР | 1 | 4 | 3.5 | 20 | 3 | 40 |
|  | Прочие объекты | НР | НР | 1 | 8 | НР | 32 | 3 | 80 |
| 6 | **ОД 4** |
|  | Среднеэтажная жилая застройка | НР | НР | 2 | 8 | 6 | 40 | 3 | 40 |
|  | Многоэтажная жилая застройка | НР | НР | 9 | НР | 27 | НР | 3 | 40 |
|  | Коммунальное обслуживание  | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Прочие объекты | НР | НР | 1 | 8 | НР | 32 | 3 | 80 |
| 7 | **ОД 5** |
|  | Среднеэтажная жилая застройка | НР | НР | 2 | 8 | 6 | 40 | 3 | 40 |
|  | Многоэтажная жилая застройка | НР | НР | 9 | НР | 27 | НР | 3 | 40 |
|  | Коммунальное обслуживание, деловое управление | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Среднее и высшее профессиональное образование | НР\* | НР | 1 | 4 | 3.5 | 20 | 3 | 40 |
|  | Прочие объекты | НР | НР | 1 | 8 | НР | 32 | 3 | 80 |
| 8 | **ОД 6** |
|  | Коммунальное обслуживание  | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Прочие объекты | НР | НР | 1 | 8 | НР | 32 | 3 | 60 |
| 9 | **ОД 7** |
|  | Коммунальное обслуживание | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Образование и просвещение | НР | НР | 1 | 4 | 3.5 | 20 | 3 | 40 |
|  | Религиозное использование | НР | НР | 1 | 4 | НР | НР | 4.5  | НР |
|  | Прочие объекты | НР | НР | 1 | 8 | НР | 32 | 3 | 80 |
| 10 | **Р 1, Р 2** |
|  | Коммунальное обслуживание | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Объекты торговли, общественное питание | НР | НР | 1 | НР | 3 | 20 | 1 | 80 |
|  | Передвижное жилье |  НР |  НР | 1 | 1 | НР | НР | 1 | 30 |
|  | Прочие объекты | НР | НР | 1 | 3 | НР | 20 | 3 | 60 |
| 11 | **ОТ 1** |
|  | Не регламентируется |
| 12 | **ОТ 2** |
|  | Коммунальное обслуживание | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Прочие объекты | НР | НР | 1 | 3 | НР | 10 | 3 | 25 |
| 13 | **ОТ 3** |
|  | Прочие объекты | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР |
| 14 | **П 1, П2, П3, П4 - 5** |
|  | Коммунальное обслуживание, деловое управление | НР | НР | 1 | 4 | НР | 16 | 1 | 70 |
|  | Промышленные объекты | НР | НР | 1 | 4 | 3 | 25 | 3 | 60 |
|  | Общественное питание | НР | НР | 1 | 2 | 3 | 10 | 1 | 60 |
|  | Прочие объекты | НР | НР | 1 | 4 | НР | 20 | 3 | 60 |
| 15 | **ИТ 1, ИТ 2, ИТ 3** |
|  | Коммунальное обслуживание | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Магазины, общественные питание | 200 | НР | 1 | 4 | 3 | 20 | 3 | 60 |
|  | Прочие объекты | НР | НР | 1 | 4 | НР | 20 | 1 | 70 |
| 16 | **СН 2, СН 3, СН 4** |
|  | Коммунальное обслуживание | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Религиозное использование | НР | НР | 1 | 4 | НР | НР | 4.5 | НР |
|  | Ритуальная деятельность | НР | 400000 | НР | НР | НР | НР | 1 | НР |
|  | Прочие объекты | НР | НР | НР | НР | НР | НР | 1 | НР |
| 17 | **СХ** |
|  | Ведение садоводства, огородничества и дачного хозяйства | 100 | 2000 | 1 | 3 | НР | 10 | 3 | 40 |
|  | Прочие объекты | НР | НР | НР | НР | НР | НР | 1 | 60 |
| 18 | **В** |
|  | Не регламентируется |
| 19 | **РТ-1** |
|  | Для индивидуального жилищного строительства | 300 | 1000 | 1 | 3 | 3 | 20 | 3 | 30 |
|  | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 300 | 1000 | 1 | 4 | 3 | 20 | 3 | 40 |
|  | Среднеэтажная жилая застройка | НР | НР | 2 | 8 | 6 | 40 | 3 | 40 |
|  | Многоэтажная жилая застройка | НР | НР | 9 | НР | 27 | НР | 3 | 40 |
|  | Коммунальное обслуживание, деловое управление везде так сделать где есть деловое | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Магазины, объекты торговли и общественное питание | 200  | НР | 1 | 4 | 3 | 20 | 3 | 60 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | НР\* | НР | 1 | 4 | 3.5 | 20 | 3 | 40 |
|  | Прочие объекты  | НР | НР | 1 | НР | НР | 20 | 3 | 60 |
| 20 | **РТ-2** |
|  | Коммунальное обслуживание, деловое управление | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Образование и просвещение | НР | НР | 1 | 4 | 3.5 | 20 | 3 | 40 |
|  | Религиозное использование | НР | НР | 1 | 4 | НР | НР | 4.5 | НР |
|  | Прочие объекты | НР | НР | 1 | 8 | НР | 32 | 3 | 80 |
| 21 | **РТ-3** |
|  | Коммунальное обслуживание, деловое управление | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Прочие объекты | НР | НР | НР | НР | НР | НР | 3 | 60 |
| 22 | **РТ-4** |
|  | Передвижное жилье  |  НР |  НР | 1 | 1 | НР | НР | 1 | 30 |
|  | Коммунальное обслуживание | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Религиозное использование | НР | НР | 1 | 4 | НР | НР | 4.5 | НР |
|  | Объекты торговли, общественное питание | НР | НР | 1 | НР | 3 | 20 | 1 | 80 |
|  | Прочие объекты | НР | НР | 1 | 3 | НР | 20 | 3 | 60 |
| 23 | **РТ-5** |
|  | Коммунальное обслуживание | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Религиозное использование | НР | НР | 1 | 4 | НР | НР | 4.5 | НР |
|  | Ритуальная деятельность | НР | 400000 | НР | НР | НР | НР | 1 | НР |
|  | Прочие объекты | НР | НР | НР | НР | НР | НР | 1 | НР |

*Примечания:*

*НР – не подлежат установлению (*параметры строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами и утверждёнными проектами);

 \* ) - *Нормативы площади территорий для размещения общеобразовательной школы при вместимости:*

От 400 до 500 – 60 м2 на 1 учащегося

От 500 до 600 – 50 м2 на 1 учащегося

От 600 до 800 – 40 м2 на 1 учащегося

 От 800 до 1100 – 33 м2  на 1 учащегося

\*\* *) – Максимальный процент застройки в границах земельного участка для дошкольного, начального и среднего общего образования в условиях сложившейся застройки – 80 %*

1. Превышение установленных градостроительным регламентом предельных размеров земельных участков допускается в случаях, установленных законодательством.

2. Для объектов вспомогательных видов разрешенного использования (в том числе объектов/сооружений для индивидуальной трудовой деятельности, хозяйственных построек) в указанных зонах допускается уменьшение минимального отступа от границ земельного участка, но не менее чем до 1 метра, при соблюдении противопожарных требований.

3. Максимальное количество этажей, указанное в таблице 1 настоящей статьи, применяется в совокупности с дополнительными требованиями по соблюдению принципов построения силуэта застройки и размещению градостроительных акцентов.

4. Минимальный отступ от границ земельного участка применительно к конкретному земельному участку принимается с учетом минимального отступа от красных линий до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, указанного в составе утвержденного проекта межевания территории элемента планировочной структуры, в пределах которого данный земельный участок расположен.

5. Расстояние зданий от красных линий принимаются, как правило:

- кратными 3 м.

- по красной линии;

- по сложив­шейся линии застройки.

6. Параметры застройки земельного участка, отведённого для размещения мини-магазина с навесом в районе остановки общественного транспорта, следует рассчитывать, как: размещение остановочного навеса для ожидания общественного транспорта – 50% площади земельного участка, 30% - застройка торговым объектом, 20% - размещение пешеходных зон и зон для благоустройства территории.

7. Виды предельных (минимальных и/или максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам могут уточняться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием утвержденной документации по планировке территории.

8. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и/или максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

9. Для объектов (сооружений) инженерно-технического обеспечения, для которых требуется отдельный земельный участок, во всех территориальных зонах минимальный размер земельного участка, минимальные отступы от границ земельного участка и минимальное количество этажей не нормируются.

10. Для объектов здравоохранения, образования, бытового обслуживания, культурного и торгового назначения, общественного питания во всех территориальных зонах допускается принимать минимальное количество этажей - один этаж.

Для объектов вспомогательных видов разрешенного использования, во всех территориальных зонах допускается принимать минимальное количество этажей - один этаж.

11. Разрешение на увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка может предоставляться в пределах не более 10 процентов от значения соответствующих предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.

12. Минимальный отступ от границ земельного участка при строительстве, реконструкции жилых домов блокированной застройки в месте примыкания с соседними блоками равен 0 м.

13. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих правилам.

Объекты недвижимости, которые имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных применительно к соответствующим зонам (за исключением, предусмотренных частью 10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации), а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в Правила, могут существовать и использовать без установления срока их приведения в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов их разрешенного использования, интенсивности их использования, строительных параметров, могут осуществляется путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

 На этих объектах не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные объекты недвижимости, не соответствующие Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов Правилам. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, определенном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

 Для возможности сохранения предназначенных для реконструкции существующих объектов капитального строительства, размещенных в границах, которые не соответствуют нормативным параметрам, предельные параметры разрешенного строительства могут допускать отклонения от максимального % застройки или минимального отступа от границ земельного участка с учетом сложившейся застройки и фактического использования земельного участка без соблюдения дополнительных процедур, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Последующая реконструкция таких объектов должна осуществляться в соответствии с нормативными требованиями объектов.