



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 12.07.2016 № 2105-па

О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» и об отклонении предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск»

В соответствии со ст. 30, 31, 33 Градостроительного кодекса РФ, ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 37 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск», на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 05.05.2009 № 750 «О подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск», Заключения комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», подготовленного на основании Протокола заседания Комиссии № 46 от 28.04.2016 администрация города Южно-Сахалинска **постановляет**:

1. Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» в установленном порядке с целью внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные решением городского Собрания города Южно-Сахалинска от 30.01.2013 № 744/44-13-4 (далее — Правила землепользования):

1.1. Подготовить проект о внесении изменений в Правила землепользования в части:

- изменения границ территориальной зоны объектов рекреационного назначения «Р-1» (уменьшить), и установления границ территориальной зоны общественно-деловая «ОД-9» на земельном участке, расположенном в г. Южно-Сахалинске, по ул. Алексея Максимовича Горького кадастровый номер 65:01:0603002:39;

- изменения границ улично-дорожной сети (уменьшение) и установления границ территориальной зоны индивидуальной жилой застройки «Ж-3» в границах земельного участка расположенного в г. Южно-Сахалинске по ул. Кленовая, д. 8;

- изменения границы территориальной зоны коммунально-складская «П-1» и установления границ территориальной зоны индивидуальной жилой застройки «Ж-3» на территории, расположенной в г. Южно-Сахалинске, п/р Ново-Александровск, восточная сторона ул. Советская, в районе жилого дома № 156;

- включения в состав Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» градостроительного регламента в статью 47.1. «Зона садоводства и дачного хозяйства, включающая территории, садоводческого, огороднического, и дачного хозяйства «Ж-4» в границах города Южно-Сахалинска» (за исключением земельных участков СНТ, ДНТ, для ведения огородничества, расположенных вне границ города Южно-Сахалинска) (приложение);

- установления зоны «Ж-4» Садоводства и дачного хозяйства, включающая территории, садоводческого, огороднического, и дачного хозяйства» в границах города Южно-Сахалинска.

1.2. Направить проект о внесении изменений в Правила землепользования в Департамент архитектуры, градостроительства и землепользования города Южно-Сахалинска для осуществления проверки на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану городского округа «Город Южно-Сахалинск».

2. Отклонить предложения по внесению изменений в Правила землепользования в части:

- изменения границ территориальной зоны индивидуальной жилой застройки «Ж-3» (увеличить), улично-дорожной сети (уменьшить) на земельном участке расположенном в г. Южно-Сахалинске, по ул. Горная, 14, в связи с отсутствием правовых оснований для внесения изменений в Правила землепользования;

- изменения границ территориальной зоны культурно-досуговая «ОД-5» (уменьшение) и установления границ территориальной зоны индивидуальной жилой застройки «Ж-3» в границах земельного участка расположенного в г. Южно-Сахалинске по ул. Ольховская, уч. № 10, СНТ «Коммунальник», на основании абзаца 4, 5, п.п. 1.1., п. 1 настоящего постановления;

- исключения объектов здравоохранения, объектов торгового назначения и общественного питания для малого потока посетителей (торговая площадь менее 200 кв.м.) из условно разрешенных видов градостроительных регламентов жилых зон (Ж-1, Ж-2, Ж-3) и включения указанных объектов в основные виды регламентов жилых зон, так как в соответствии со ст. 35 ГрК РФ в жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов, не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду;

- изменения границ улично-дорожной сети (уменьшение) и установление границ территориальной зоны индивидуальной жилой застройки «Ж-3» в границах земельного участка расположенного в г. Южно-Сахалинске ул. Украинская, д. 128 Б, в связи с отсутствием правовых оснований для внесения изменений в Правила землепользования;

- изменения границ территориальной зоны коммунально-складская «П-1» (увеличение) и границ улично-дорожной сети (уменьшение) в границах земельного участка расположенного в г. Южно-Сахалинске ул. Украинская, д. 26 В, так как отсутствуют правовые основания для внесения изменений в Правила землепользования.

3. Постановление администрации города Южно-Сахалинска опубликовать в газете «Южно-Сахалинск сегодня» и разместить на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска.

4. Контроль исполнения постановления администрации города Южно-Сахалинска возложить на начальника Департамента архитектуры, градостроительства и землепользования города Южно-Сахалинска.

Мэр города

С.А.Надсадин

Приложение к постановлению
администрации
города Южно-Сахалинска
от 12.07.2016 № 2105-па

Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования		
ведение садоводства: размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех	Предельное количество этажей – до 3 надземных этажей. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красных линий – 3 м; от границ соседнего участка – 3 м; от душа, бани (сауны), уборной – 8 м.	Не допускается размещение застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.
ведение дачного хозяйства: размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);	По периметру индивидуальных садовых, дачных участков рекомендуется устанавливать сетчатое ограждение. По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков – возможно устройство ограждений других типов. Допускается по решению общего собрания членов садоводческого, дачного объединения устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов. Предельные размеры земельного участка: для садоводства и дачного строительства – 0,04-0,15 га; Отмостки, дорожки и площадки с твердым покрытием на участках площадью 0,06-0,12 га – не более 30 % территории. Максимальный процент застройки – 30%. Минимальный процент	Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.

	озеленения – не менее 50	
отдых (рекреация): создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.	Предельные размеры земельных участков принимаются в соответствии с «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», региональными нормативами градостроительного проектирования Сахалинской области.	
коммунальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости	Высота объектов коммунального обслуживания – до 5 м Минимальный отступ от красных линий – 3 м. Предельные размеры земельного участка 0,001 – 0,04 га	Размещение объектов, требующих установления санитарно-защитной зоны должно осуществляться без ущемления прав правообладателей смежных земельных участков.
Условно разрешенные виды использования		
ведение огородничества: осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции	Размер земельного участка менее 0,02 га (город Южно-Сахалинск) Размер земельного участка менее 0,06 га (сельские населенные пункты)	
для индивидуального жилищного строительства: размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);	Предельное количество этажей – не выше 3 надземных этажей. Для индивидуального жилого дома: высота ограждения земельных участков – до 1,8 м. высота жилого дома с	Не допускается размещение жилой застройки, объектов образовательного назначения в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном

	<p>мансардным завершением до конька скатной кровли - до 14 м.</p> <p>Вспомогательные сооружения: высота – до 5 м; общая площадь вспомогательного сооружения – до 60 кв.м.</p> <p>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии – 3 м.</p> <p>Предельные размеры земельного участка для индивидуального жилищного строительства:</p> <p>1) Размеры земельных участков (город Южно-Сахалинск): на застроенных территориях - 0,02 га - 0,2 га; на территориях свободных от застройки 0,04 га - 0,2 га. Размеры земельных участков - 0,06 га - 0,25 га (село Березняки, село Елочки, село Ключи, село Санаторное, село Синегорск, село Старорусское).</p> <p>2) для блокированного жилого дома в населенных пунктах: исключить</p> <p>Максимальный процент застройки:</p> <p>для индивидуального жилого дома – 30%;</p> <p>Минимальный процент озеленения – 50 %</p>	<p>действующим законодательством порядке.</p> <p>Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.</p>
<p>дошкольное, начальное и среднее общее образование:</p> <p>размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие</p>	<p>Предельное количество этажей:</p> <p>объекты дошкольного образования – до 3 надземных этажей;</p> <p>объекты общеобразовательного назначения – до 4 надземных этажей.</p> <p>Минимальный отступ объектов дошкольного, начального и среднего общего образования от красных линий для вновь строящихся зданий в границах</p>	

<p>деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)</p>	<p>города Южно-Сахалинска – 25 м; в границах села Березняки, села Ключи, села Санаторное, села Синегорск, села Старорусское – 10 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов дошкольного образования – 70 %. Минимальный процент земельного участка под спортивно-игровые площадки – 20% Процент озеленения – 50% Территория участка ограждается забором высотой – от 1,2 м. Земельные участки объектов не делимы. Недопустимо перепрофилирование объектов. Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», региональными нормативами градостроительного проектирования Сахалинской области.</p>	
<p>магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.</p>	<p>Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красных линий – 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30% Недопустимо</p>	
<p>амбулаторно-поликлиническое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической</p>	<p>перепрофилирование объектов здравоохранения. Минимальный процент озеленения для объектов здравоохранения – 10 % Предельные размеры земельных участков, предельное количество этажей, процент озеленения для иных</p>	<p>Не допускается размещение объектов здравоохранения в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством</p>

медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, центры здравоохранения, матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	объектов определяются в соответствии с «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», региональными нормативами градостроительного проектирования Сахалинской области.	в порядке
размещение стоянок: размещение постоянных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных	надземных автостоянок – до 3 надземных этажей; подземных автостоянок – до 2 подземных этажей. Минимальный отступ от красной линии – 3 м. Предельные размеры земельных участков, процент застройки, процент озеленения предусмотреть в соответствии с «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», региональными нормативами градостроительного проектирования Сахалинской области.	
обеспечение внутреннего правопорядка: размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красных линий – 3 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 25 %. Предельное количество надземных этажей, предельные размеры земельных участков, процент озеленения определяются в соответствии с «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», региональными нормативами градостроительного проектирования Сахалинской	

	области.	
Вспомогательные виды разрешенного использования		
осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений		
размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха		
размещение стоянок (парковок)	Нормы расчёта стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», региональными нормативами градостроительного проектирования Сахалинской области.	
благоустройство и озеленение	Процент озеленения определяется в соответствии с «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», региональными, местными нормативами градостроительного проектирования.	

Исполняющий обязанности
начальника Департамента архитектуры,
градостроительства и землепользования
города Южно-Сахалинска

В.И.Гаврильчик