



**Собрание депутатов Николаевского муниципального района
Хабаровского края**

РЕШЕНИЕ

06.02.2019

г. Николаевск-на-Амуре

№ 8-51

ГО внесении изменения в Правила землепользования и застройки Пуирского сельского поселения Николаевского муниципального района Хабаровского края, утвержденные решением Собрания депутатов Николаевского муниципального района от 14 апреля 2017 г. № 80-474

В соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", руководствуясь Градостроительным кодексом РФ, с учетом протокола публичных слушаний от 28 января 2017 г. Собрание депутатов Николаевского муниципального района

РЕШИЛО:

1. Внести изменение в Правила землепользования и застройки Пуирского сельского поселения Николаевского муниципального района Хабаровского края, утвержденные решением Собрания депутатов Николаевского муниципального района от 14 апреля 2017 г. № 80-474, изложив их в редакции согласно приложению к настоящему решению.

2. Опубликовать настоящее решение в "Вестнике Николаевского муниципального района Хабаровского края" и разместить на официальном сайте администрации Николаевского муниципального района.

3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Председатель Собрания депутатов
Николаевского муниципального района

О.В. Хлупина

Глава Николаевского
муниципального района

А.М. Леонов

Приложение

к решению Собрания депутатов Николаевского муниципального района

от 06.02.2019 № 8 - 51

УТВЕРЖДЕНЫ

решением Собрания депутатов Николаевского муниципального района

от 14.04.2017 № 80-474

ПРАВИЛА

землепользования и застройки Пуирского сельского поселения Николаевского муниципального района Хабаровского края

Введение

Правила землепользования и застройки (далее также - Правила землепользования и застройки) Пуирского сельского поселения Николаевского муниципального района Хабаровского края устанавливают основы градостроительной деятельности на территории Пуирского сельского поселения наряду с нормативами и стандартами, иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами Российской Федерации, Хабаровского края, Николаевского муниципального района, Пуирского сельского поселения.

Правила создают систему правового градостроительного регулирования и рационального использования территорий с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства Пуирского сельского поселения, строительства индивидуального и временного жилья, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения и развития историко-культурного наследия.

Глава I. Порядок применения правил землепользования и застройки Пуирского сельского поселения Николаевского муниципального района Хабаровского края и внесения в них изменений

Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления Николаевского муниципального района

1. Понятия, применяемые в настоящих Правилах землепользования и застройки, используются в значениях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

2. Целями Правил землепользования и застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Пуирского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории Пуирского сельского поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в

том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в части наиболее эффективного в рамках, установленных Правилами землепользования и застройки требований и ограничений, использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Область применения Правил землепользования и застройки:

Правила землепользования и застройки распространяются на все, расположенные на территории Пуирского сельского поселения земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования установленных Правилами землепользования и застройки градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

4. Правила землепользования и застройки применяются:

- при подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительных планов земельных участков, права на которые предоставляются по итогам торгов;

- при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5. Решения органов местного самоуправления Николаевского муниципального района, органов государственной власти Хабаровского края, противоречащие настоящим Правилам, могут быть оспорены в судебном порядке.

К полномочиям Собрания депутатов Николаевского муниципального района в области землепользования и застройки относится утверждение Правил землепользования и застройки и внесение изменений в них.

К полномочиям главы Николаевского муниципального района в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта (о внесении изменений) "Правила землепользования и застройки";

- утверждение документации по планировке территории;

- принятие решений о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний;

- организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории;

- формирование земельных участков как объектов недвижимости;

- выдача разрешений на строительство;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

- резервирование земельных участков для муниципальных нужд;

- другие полномочия.

6. Комиссия по землепользованию и застройке:

Комиссия по землепользованию и застройке Николаевского муниципального района (далее - Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил землепользования и застройки, предъявляемых к землепользованию и застройке.

Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Градостроительному кодексу РФ, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемому постановлением администрации Николаевского муниципального района.

Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления Николаевского муниципального района

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Хабаровского края, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Николаевского муниципального района.

Статья 4. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Николаевского муниципального района.

Статья 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законами и иными норма-

тивными правовыми актами Хабаровского края, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Николаевского муниципального района Хабаровского края.

Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил землепользования и застройки и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

Глава II. Карта градостроительного зонирования

Статья 7. Состав и содержание карты градостроительного зонирования

1. Картами градостроительного зонирования в составе Правил являются графические отображения границ территориальных зон, подзон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории.

2. Карта градостроительного зонирования состоит из двух:

- карта градостроительного зонирования;
- карта зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 8. Карта градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования подготавливается применительно ко всей территории Пуирского сельского поселения согласно приложению 1 к настоящим Правилам землепользования и застройки.

Границы территориальных зон установлены по:

- границам земельных участков;
- границам полос отвода линейных объектов;
- административным границам Пуирского сельского поселения.

На территории Пуирского сельского поселения объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации отсутствуют.

На карте градостроительного зонирования Пуирского сельского поселения отсутствуют территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию, в связи с отсутствием планирования осуществления такой деятельности.

Статья 9. Карта зон с особыми условиями использования территорий

Карта зон с особыми условиями использования территории подготавливается применительно ко всей территории Пуирского сельского поселения согласно приложению 2 к настоящим Правилам. Границы зон с особыми условиями использования территорий установлены по ограничениям, установленным законами, и иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, зонам санитарной охраны, водоохранным зонам, и иным зонам ограничений, согласно приложению 2 к настоящим Правилам.

Статья 10. Перечень территориальных зон, установленных для Пуирского сельского поселения Николаевского муниципального района

1. Для целей регулирования землепользования и застройки в соответствии с настоящими правилами установлены следующие территориальные зоны:

Жилые зоны:

Зона многоквартирной жилой застройки Ж-1.

Зона многоквартирных жилых домов коттеджного типа Ж-2.

Зона индивидуальных жилых домов Ж-3.

Общественно-деловые зоны:

Зона общественно-деловой застройки ОД.

Зона социальной инфраструктуры СИ.

Производственные зоны:

Промышленно-коммунальная зона предприятий I типа П-1.

Многофункциональная деловая и обслуживающая зона МД.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

Зона внешнего транспорта Т-1.

Зона инженерной инфраструктуры Пуирского сельского поселения ИИ.

Зоны рекреационного назначения:

Зона парков, скверов, бульваров, набережных Р-1.

Зона лесопарков, городских лесов и активного отдыха Р-2.

Зоны специального назначения:

Зона кладбищ С-2.

Сельскохозяйственные зоны:

Зона сельскохозяйственного использования СХ-1.

Зона садоводств и дачных хозяйств СХ-2.

Прочие зоны:

Зона неиспользуемых природных территорий НТ.

2. Территориальные зоны могут подразделяться на подзоны в зависимости от того, какие предельные параметры использования объектов капитального строительства и земельных участков установлены относительно их отдельных частей. Подзоны могут подразделяться на участки градостроительного зонирования, образуемые отдельными земельными участками, имеющими непрерывающиеся общие границы.

3. Подзона территориальной зоны (подзона) – территория, выделенная в составе территориальной зоны по схожести средовых характеристик застройки в ее пределах и для которой установлены одинаковые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства, при этом в составе одной территориальной зоны должно быть выделено не менее двух подзон, либо выделение подзон не производится, а параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в регламенте самой территориальной зоны.

4. Участок градостроительного зонирования – часть территории подзоны, территориальной зоны, состоящая из земельных участков, имеющих смежные границы и отделенная от других участков этой же территориальной зоны (подзоны) участками градостроительного зонирования других территориальных зон (подзон).

5. Границы территориальных зон определяются на основе генерального плана в соответствии с требованиями статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Участки градостроительного зонирования имеют свою систему нумерации в целях облегчения ориентации пользователей Правил. Номера участков градостроительного зонирования состоят из смешанного буквенно-цифрового кода территориальной зоны в соответствии с частью 1 настоящей статьи.

Глава III. Градостроительные регламенты

Статья 11. Порядок применения градостроительных регламентов.

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом Пуирского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и других подобных территорий);

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламент не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Хабаровского края или администрацией Николаевского муниципального района в соответствии с федеральными законами.

7. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, региональных, местных нормативов градостроительного проектирования и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

8. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регла-

менту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

9. Реконструкция указанных в части 8 статьи 11 настоящих Правил землепользования и застройки объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10. В случае, если использование указанных в части 8 статьи 11 настоящих Правил землепользования и застройки земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 12. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2-4 части 1 статьи 12 настоящих Правил землепользования и застройки предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, то такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Наряду с указанными в пунктах 2-4 части 1 статьи 12 настоящих Правил землепользования и застройки предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут устанавливаться иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными, местными нормативами градостроительного проектирования и иными требованиями действующего законодательства РФ к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или ее части, ограниченной красными линиями.

3. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных, местных нормативов градостроительного проектирования с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

4. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, а также нормативами градостроительного проектирования, зон с особыми условиями использования территории.

Статья 13.1. Градостроительный регламент зоны многоквартирной жилой застройки (Ж-1)

1. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции многоквартирных жилых домов комплексной застройки с наличием придомовых территорий общего пользования и общественных зданий).

Ж-1 (многоквартирные жилые дома до 4-х этажей.)

2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

2.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- бытовое обслуживание (3.3);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- культурное развитие (3.6);
- магазины (4.4);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2.2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- рынки (4.3);
- спорт (5.1);
- связь (6.8).

2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- отдых (рекреация) (5.0);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальный размер земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
- для иных видов разрешенного использования - 10 м;

2) минимальная площадь земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
- для видов разрешенного использования с кодами 2.1.1 – 200 м;
- для иных видов разрешенного использования - 100 кв. м;

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 0 м;
- для иных видов разрешенного использования - 3 м;

4) предельное количество этажей – 2;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 65 %;

6) коэффициент озеленения территории – не менее 15 % от площади земельного участка.

Статья 13.2. Градостроительный регламент зоны многоквартирных жилых домов коттеджного типа (Ж-2)

1. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции индивидуальных жилых домов и объектов капитального строительства сопутствующего социального обслуживания)

2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

2.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- для ведения личного подсобного хозяйства (2.2);
- блокированная жилая застройка (2.3);
- коммунальное обслуживание (3.1);

- бытовое обслуживание (3.3);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- магазины (4.4);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2.2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- культурное развитие (3.6);
- религиозное использование (3.7);
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- гостиничное обслуживание (4.7).

2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- общественное питание (4.6);
- отдых (рекреация) (5.0);
- спорт (5.1);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальный размер земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
- для иных видов разрешенного использования - 10 м;

2) минимальная площадь земельного участка:

- для видов разрешенного использования с кодами 2.1, 2.2, 2.3 – 200 м;
- для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
- для иных видов разрешенного использования - 100 кв. м;

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 0 м;
- для иных видов разрешенного использования - 3 м;

4) предельное количество этажей – 2;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 65 %;

6) коэффициент озеленения территории – не менее 15 % от площади земельного участка.

3. В данных жилых зонах запрещается содержать скот, требующий выпаса.

4. Максимальная высота оград вдоль улиц допускается высотой не более 2 м. Характер ограждений должен быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Статья 13.3. Градостроительный регламент зоны индивидуальных жилых

домов (Ж-3)

1. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции индивидуальных жилых домов и хозяйств со строениями для домашних животных, содержание которых требует выпаса и объектов капитального строительства сопутствующего социального обслуживания.

2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

2.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- для ведения личного подсобного хозяйства (2.2);
- блокированная жилая застройка (2.3);
- бытовое обслуживание (3.3);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- магазины (4.4);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3),

2.2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- культурное развитие (3.6);
- религиозное использование (3.7);
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- гостиничное обслуживание (4.7).

2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- коммунальное обслуживание (3.1).

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальный размер земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
- для иных видов разрешенного использования - 10 м;

2) минимальная площадь земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
- для видов разрешенного использования с кодами 2.1, 2.2, 2.3 – 200 м;
- для иных видов разрешенного использования - 100 кв. м;

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 0 м;
- для иных видов разрешенного использования - 3 м;

4) предельное количество этажей – 2;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 65%;

6) расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 6 м;

7) в случае наличия перед земельным участком (перед его фронтальной границей) придомовой территории (расстояние до улицы, дороги не менее 7 м) допускается размещение гаража на фронтальной границе земельного участка (в пределах предоставленного земельного участка);

8) до границы соседнего земельного участка расстояния должны быть не менее: от индивидуального жилого дома - 3 м; от постройки для содержания скота и птицы – 4м; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м; от стволов деревьев – не менее 2 м, от кустарника – не менее 1 м;

9) допускается устройство ската к соседнему участку при обязательной организации водоотвода от ограждения. При строительстве отдельно стоящих хозяйственных построек высотой более трех метров (до конька, парапета) расстояние до соседнего участка от строения увеличивается с одного метра на 50 см на каждый 1 м превышения;

10) ограждение участков должно осуществляться по следующему правилу: правообладатель земельного участка устанавливает заборы с правой стороны (при выходе на улицу) и поровну с соседями по задней меже. При этом столбы устанавливаются по границе участка, а само ограждение устраивается со своей стороны, если не возможна его установка по границе. При наличии нескольких домовладений с задней стороны устанавливается половина ограждения с каждым соседним участком;

Ограждение земельных участков между домовладениями выполняется, как правило, решетчатым забором, высотой не более двух метров;

Допускается устройство сплошного забора высотой до двух метров. За пределами своего участка запрещается устройство палисадников и других ограждений.

11) высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа;

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;

- высота шпиль, башен, флагштоков – не более 12 метров;

12) предприятия обслуживания, разрешенные в соответствии с видами разрешенного использования, размещаются в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы;

13) коэффициент озеленения территории – не менее 30% от площади земельного участка;

14) расстояния от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – не менее 1,5 метра.

Статья 13.4. Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки (ОД)

1. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства общественно-делового назначения и

многоквартирных жилых домов с первым общественным этажом.

2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- блокированная жилая застройка (2.3);
- объекты гаражного назначения (2.7.1);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- социальное обслуживание (3.2);
- бытовое обслуживание (3.3);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- культурное развитие (3.6);
- магазины (4.4);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- спорт (5.1);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- рынки (4.3);
- связь (6.8).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальный размер земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
- для иных видов разрешенного использования - 10 м;

2) минимальная площадь земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
- для иных видов разрешенного использования - 100 кв. м;
- для видов разрешенного использования с кодами 2.1, 2.1.1, 2.3 – 200 м;

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 0 м;
- для иных видов разрешенного использования - 3 м;

4) предельное количество этажей – 3;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может

быть застроена, ко всей площади земельного участка – 70%;

б) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Статья 13.5. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социальной инфраструктуры (СИ)

1. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства, предназначенных для размещения учреждений здравоохранения, образования, культуры, физкультуры и спорта и других учреждений социального назначения.

2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

2.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты гаражного назначения (2.7.1);
- социальное обслуживание (3.2);
- бытовое обслуживание (3.3);
- объекты придорожного сервиса (4.9.1);
- склады (6.9);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2.2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1).

2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- общественное питание (4.6);
- обслуживание автотранспорта (4.9);
- спорт (5.1).

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальный размер земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
- для объектов гаражного назначения - 4 м;
- для иных видов разрешенного использования - 10 м;

2) минимальная площадь земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
- для объектов гаражного назначения - 24 кв. м;
- для иных видов разрешенного использования – 100 кв. м;

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для объектов коммунального обслуживания, гаражного назначения - 0 м;
- для иных видов разрешенного использования - 3 м;

- 4) предельное количество этажей – 3;
- 5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 70 %;
- 6) коэффициент озеленения территории – не менее 15 % от площади земельного участка.

Статья 13.6. Градостроительный регламент промышленно-коммунальной зоны первого типа (П-1)

1. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции преимущественно объектов производства и коммунальных баз IV, V классов опасности имеющих санитарную зону от 50 до 300 м.

2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

2.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты гаражного назначения (2.7.1);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- пищевая промышленность (6.4);
- нефтехимическая промышленность (6.5);
- строительная промышленность (6.6);
- склады (6.9);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2.2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- бытовое обслуживание (3.3);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- предпринимательство (4.0);
- магазины (4.4).

2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- общественное питание (4.6);
- автомобильный транспорт (7.2).

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальный размер земельного участка:
 - для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
 - для объектов гаражного назначения - 4 м;
 - для иных видов разрешенного использования - 10 м;
- 2) минимальная площадь земельного участка:
 - для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
 - для объектов гаражного назначения - 24 кв. м;

- для иных видов разрешенного использования - 100 кв. м;

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для объектов коммунального обслуживания, гаражного назначения - 0 м;
- для иных видов разрешенного использования - 3 м;

4) предельное количество этажей – 2;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 65%;

6) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;

7) площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не более 15% от площади земельного участка.

Статья 13.7. Градостроительный регламент многофункциональной деловой и обслуживающей зоны (МД)

1. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства организаций оптово-розничной торговли, служб сервиса и ремонта, небольших производств и мастерских, непосредственно обслуживающих население.

2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

2.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- коммунальное обслуживание (3.1);
- социальное обслуживание (3.2);
- бытовое обслуживание (3.3);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- культурное развитие (3.6);
- магазины (4.4);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- спорт (5.1);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0);

2.2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- рынки (4.3);
- связь (6.8).

2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции

объектов капитального строительства:

- 1) минимальный размер земельного участка:
 - для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
 - для объектов гаражного назначения - 4 м;
 - для иных видов разрешенного использования - 10 м;
- 2) минимальная площадь земельного участка:
 - для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
 - для объектов гаражного назначения - 24 кв. м;
 - для иных видов разрешенного использования - 100 кв. м;
- 3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:
 - для объектов коммунального обслуживания, гаражного назначения - 0 м;
 - для иных видов разрешенного использования - 3 м;
- 4) предельное количество этажей – 3;
- 5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60 %;
- 6) коэффициент озеленения территории – не менее 15 % от площади земельного участка.

Статья 13.8. Градостроительный регламент зоны внешнего транспорта (Т-1)

1. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства связанных с обслуживанием инфраструктуры внешнего транспорта – автомобильного, воздушного, водного.

2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

2.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- автомобильный транспорт (7.2);
- водный транспорт (7.3);
- воздушный транспорт (7.4).

2.2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- общественное питание (4.6).

2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- коммунальное обслуживание (3.1);
- магазины (4.4).

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальный размер земельного участка: 10 м;
- 2) минимальная площадь земельного участка: 100 кв. м;
- 3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения

мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

4) предельное количество этажей – 3;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

6) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Статья 13.9. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры (ИИ)

1. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов, обеспечивающих функционирование инженерной инфраструктуры Пуирского сельского поселения.

2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

2.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты гаражного назначения (2.7.1);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- связь (6.8).

2.2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- автомобильный транспорт (7.2).

2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальный размер земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
- для иных видов разрешенного использования - 10 м;

2) минимальная площадь земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
- для иных видов разрешенного использования - 100 кв. м.

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 0 м;
- для иных видов разрешенного использования - 3 м;

4) предельное количество этажей – 2;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60 %;

б) коэффициент озеленения территории – не менее 15 % от площади земельного участка.

Статья 13.10. Градостроительный регламент зоны парков, скверов, бульваров, набережных (Р-1)

1. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и использования земельных участков, расположенных в зонах парков, скверов, бульваров, набережных и не относящихся к территориям общего пользования.

2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

2.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- отдых (рекреация) (5.0);
- туристическое обслуживание (5.2.1);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2.2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- коммунальное обслуживание (3.1);
- магазины (4.4).

2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- спорт (5.1).

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальный размер земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
- для иных видов разрешенного использования - 10 м;

2) минимальная площадь земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
- для иных видов разрешенного использования - 100 кв. м;

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для видов разрешенного использования с кодами 3.1, 12.0 - 0 м;
- для иных видов разрешенного использования - 3 м;

4) предельное количество этажей – 2;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50%;

б) коэффициент озеленения территории – не менее 20 % от площади земельного участка.

Статья 13.11. Градостроительный регламент зоны, лесопарков, городских лесов и активного отдыха (Р-2)

1. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и использования земельных участков для целей сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды, организации отдыха, преимущественно спортивного.

2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

2.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- отдых (рекреация) (5.0);
- охрана природных территорий (9.1);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0);

2.2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- коммунальное обслуживание (3.1).

2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- природно-познавательный туризм (5.2).

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальный размер земельного участка: 10 м;
- 2) минимальная площадь земельного участка: 100 кв.м;
- 3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
- 4) предельное количество этажей – 2;
- 5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50 %;
- 6) коэффициент озеленения территории – не менее 30 % от площади земельного участка.

Статья 13.12. Градостроительный регламент зоны кладбищ (С-2)

1. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков кладбищ.

2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

2.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- религиозное использование (3.7);
- ритуальная деятельность (12.1).

2.2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных

участков и объектов капитального строительства: не установлены.

- магазины (4.4);
- автомобильный транспорт (7.2).

2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- склады (6.9).

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальный размер земельного участка:
 - для кладбища традиционного захоронения – 24 м;
 - для иных видов разрешенного использования - 10 м;
- 2) минимальная площадь земельного участка:
 - для кладбища традиционного захоронения - 2 400 кв. м на 1 тыс. человек;
 - для иных видов разрешенного использования - 100 кв. м;
- 3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
- 4) предельное количество этажей – 2;
- 5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50%;
- 6) отступ от кладбищ до зданий (земельных участков) жилой застройки, школ, детских садов, медицинских учреждений – 300 м;
- 7) размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается;
- 8) минимальная площадь мест захоронения от общей площади кладбища – 65-70%.

Статья 13.13. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (СХ-1)

1. Выделена для обеспечения правовых условий эксплуатации объектов капитального строительства и земельных участков сельскохозяйственного производства, в т.ч. тепличных хозяйств, питомников)

2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

2.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- растениеводство (1.1);
- выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2);
- овощеводство (1.3);
- садоводство (1.5);
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
- ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16);
- обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18);
- ведение огородничества (13.1);

- ведение садоводства (13.2).

2.2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- магазины (4.4).

2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- коммунальное обслуживание (3.1).

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальный размер земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;

- для иных видов разрешенного использования - 10 м;

2) минимальная площадь земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;

- для иных видов разрешенного использования - 100 кв. м;

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 0 м;

- для иных видов разрешенного использования - 3 м;

4) предельное количество этажей - 2;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 50%;

6) коэффициент озеленения территории - не менее 25% от площади земельного участка.

Статья 13.14. Градостроительный регламент зоны садоводств и дачных хозяйств (СХ-2)

1. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и использования земельных участков для целей ведения дачного хозяйства и садоводства)

2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

2.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- растениеводство (1.1);

- выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2);

- овощеводство (1.3);

- садоводство (1.5);

- ведение огородничества (13.1);

- ведение садоводства (13.2);

2.2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- коммунальное обслуживание (3.1).

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальный размер земельного участка: 10 м;
- 2) минимальная площадь земельного участка: 100 кв.м;
- 3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
- 4) предельное количество этажей – 2;
- 5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50%;
- 6) коэффициент озеленения территории – не менее 30% от площади земельного участка.

4. Примечания:

1) вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается;

2) минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения (или дома) - 3;
- от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4;
- от других построек - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
- от кустарника - 1 метр.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более, чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

3) минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы - 12 м;
- до душа, бани (сауны) - 8 м;
- от колодца до уборной и компостного устройства — 8 метров.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

4) в случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или

дому) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:

- дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м);
- дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее 3 м, от постройки для скота и птицы не менее 4 метров).

5) гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.

Статья 13.15. Градостроительный регламент зоны неиспользуемых природных территорий (НТ)

1. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков, расположенных на незастроенных и неосвоенных территориях неудобий по условиям строительства, иных неосвоенных территорий.

2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

2.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- коммунальное обслуживание (3.1);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2.2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальный размер земельного участка: 10 м;
- 2) минимальная площадь земельного участка: 100 кв.м;
- 3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
- 4) предельное количество этажей – 2;
- 5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;
- 6) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Статья 14. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае, если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешенного использования земельных участков и/или объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешенного использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

4. В случае, если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и или предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае, если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае, если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории, установленные виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учетом необходимых исключений, дополнений и иных изменений.

изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. В настоящих Правилах землепользования и застройки отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- водоохранные зоны – для водных объектов;
- прибрежных защитных полос – для водных объектов;
- санитарно-защитные зоны – для промышленных объектов и производств, объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры.

Статья 15. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной социальной инфраструктур не устанавливаются, ввиду отсутствия территориальных зон, в которых не предусмотрено осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Начальник отдела архитектуры и
градостроительства администрации
Николаевского муниципального района



Г.П. Илюк