**ПРОЕКТ**

**по внесению изменений в Правила землепользования и застройки**

**в деревне Новая Теча от 17.10. 2016 № 29-02-17/34, от 03.11.2016 № 29-02-17/42**

**в части изменения градостроительных регламентов**

**территориальных зон**

**Статья 23. Градостроительные регламенты. Жилые зоны**

**Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования:**

* индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками,
* отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-2 этажа с придомовыми участками,
* для ведения личного подсобного хозяйства,
* детские дошкольные учреждения,
* школы общеобразовательные,
* многопрофильные учреждения дополнительного образования,
* амбулаторно-поликлинические учреждения,
* пункты оказания первой медицинской помощи,
* отделения, участковые пункты полиции,
* детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения,
* коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 автомобиля,
* встроенный в жилой дом гараж на 1-2 автомобиля,
* автостоянки,
* дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.),
* постройки для содержания домашнего скота и птицы (не более 30 блоков);
* скважины для забора воды,
* надворные туалеты,
* сады, огороды, палисадники.

**Условно разрешенные виды использования:**

* блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками,
* аптеки,
* административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации местного значения,
* офисы,
* учреждения социальной защиты,
* гостиницы,
* физкультурно-оздоровительные сооружения,
* учреждения культуры и искусства местного значения,
* конфессиональные объекты,
* магазины,
* объекты бытового обслуживания,
* предприятия общественного питания,
* временные торговые объекты,
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Максимальный процент застройки территории от площади земельного участка: - одно-двухквартирными жилыми домами - блокированными жилыми домами | 50%65% |
| Предельные минимальные размеры\* земельного участка, м2:- для индивидуального жилищного строительства | 800 |
| Предельные максимальные размеры\* земельного участка, м2:- для индивидуального жилищного строительства | 2000 |
| Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий:- в сохраняемой застройке- при реконструкции и новом строительстве: отступ жилых зданий от красных линий:- улиц- проездов | в соответствии со сложившейся линией застройкине менее 5 мне менее 3 м |
| Минимальное расстояние между строениями, м:- от границ соседнего участка до:- основного строения - других построек: бани, гаража, сарая и др. - окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках - окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек для содержания скота, птицы, расположенных на соседних земельных участках  | 3,01,06,0одиночные сараи – не менее 10 м; до 8 блоков – не менее 25 м; свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м.( площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800м2)в соответствиис СП 42.13330.2011,приложение 1 и СП 30-102-99 |
| Коэффициент озеленения территории | не менее 30% от площади земельного участка |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:- индивидуальные жилые дома- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью - блокированные жилые дома | 2 этажа2 этажа3 этажа |

\*согласно Решению Собрания депутатов Озерского городского округа Челябинской области № 34 от 01.03.2013 г.

Примечание:

1. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

2. Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными;

 - характер ограждения и его высота должны быть, как правило, единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

**Статья 24. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны**

**О-1 ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных, прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

* административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации местного значения,
* многофункциональные деловые и обслуживающие здания,
* офисы,
* кредитно-финансовые учреждения,
* судебные и юридические органы,
* проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны,
* гостиницы,
* информационные туристические центры,
* физкультурно-оздоровительные сооружения,
* спортивные залы местного значения,
* учреждения культуры и искусства местного значения,
* учреждения социальной защиты,
* магазины,
* рынки,
* предприятия общественного питания,
* объекты бытового обслуживания,
* предприятия связи,
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства,
* отделы УВД, отделы ГИБДД,
* отделения, участковые пункты полиции,
* пожарные части,
* ветлечебницы без содержания животных,
* амбулаторно-поликлинические учреждения,
* аптеки,
* пункты оказания первой медицинской помощи,
* многопрофильные учреждения дополнительного образования,
* учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских,
* общественные бани,
* коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,
* открытые,
* подземные и полуподземные,
* многоэтажные,

**Условно разрешенные виды использования:**

* встроенно-пристроенные обслуживающие объекты,
* многофункциональные здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями),
* залы аттракционов и игровых автоматов,
* конфессиональные объекты,
* крупные торговые комплексы,
* торгово-выставочные комплексы,
* временные торговые объекты,
* гаражи индивидуальных легковых автомобилей,
* автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей,
* предприятия автосервиса.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | необходимость установления отсутствует |

**Статья 25. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны**

**Р-1 ЗОНА ЛЕСОПАРКОВ, ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ И ОТДЫХА**

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях (применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями) градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

**Основные виды разрешенного использования:**

* лесопарки,
* детские площадки, площадки для отдыха,
* некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,
* места для пикников, костров,
* пляжи,
* регулируемая рубка деревьев,
* элементы благоустройства, малые архитектурные формы,
* коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Необходимость установления условно разрешенных видов использования отсутствует.

**Условно разрешенные виды использования:**

* учреждения здравоохранения,
* учреждения социальной защиты,
* учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, для отдыха и туризма,
* спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения,
* конфессиональные объекты,
* временные торговые объекты,
* предприятия общественного питания,
* сезонные обслуживающие объекты,
* базы проката спортивно-рекреационного инвентаря,
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа,
* предприятия автосервиса.

Параметры строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Зона | Баланс территории (в %) | Максимальная высота здания |
|  | зеленые насаждения | дорожки, площадки | здания, сооружения |  |
| Парки полифункциональные | 80 | 17 | 3 | \* |
| Парки специализированные | 70 | 20 | 10 | \* |
| Скверы, бульвары | 60 | 38 | 2 | - |

Примечание:

1.\* - устанавливается в соответствии с проектом планировки территории.

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | необходимость установления отсутствует |

**Статья 26. Градостроительные регламенты. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры.**

**ИТ-1 ЗОНА ОСНОВНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ, ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

**Основные виды разрешенного использования:**

- Основные транспортные коммуникации (коридоры красных линий),

- магистральные инженерные коммуникации,

- коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-автозаправочные станции,

- электроподстанции,

- телецентры,

- очистные сооружения,

- общественные туалеты,

- объекты автосервиса,

- объекты связи,

- объекты торговли и общественного питания,

- остановочные пункты общественного транспорта,

- открытые автостоянки для временного хранения автомобилей,

- посты ДПС,

- специальные зеленые насаждения,

- информационные плакаты и знаки дорожного движения.

**Условно разрешенные виды использования:**

Необходимость установления условно разрешенных видов использования отсутствует.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | необходимость установления отсутствует |