**ПРОЕКТ**

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

**в поселке Бижеляк от 17.10. 2016 № 29-02-17/32, от 03.110.2016 № 29-02-17/40**

**в части изменения градостроительных регламентов**

**территориальных зон**

Статья 36. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

**Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ И СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для застройки средней плотности многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными (2-3 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования:**

* многоквартирные жилые дома в 2-3 этажа,
* блокированные жилые дома в 2-3 этажа,
* отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками,
* блокированные жилые дома 1-3 этажей с придомовыми участками,
* детские дошкольные учреждения,
* школы общеобразовательные,
* многопрофильные учреждения дополнительного образования,
* амбулаторно-поликлинические учреждения,
* пункты оказания первой медицинской помощи,
* отделения, участковые пункты милиции,
* коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения,
* площадки для выгула собак с элементами озеленения,
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования**

* многоквартирные многоэтажные жилые дома 4-5 этажей,
* аптеки,
* офисы,
* административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации поселкового значения,
* учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских,
* конфессиональные объекты,
* гостиницы,
* учреждения социальной защиты,
* физкультурно-оздоровительные сооружения,
* учреждения культуры и искусства поселкового значения,
* магазины,
* встроенно-пристроенные обслуживающие объекты,
* объекты бытового обслуживания,
* предприятия общественного питания,
* временные торговые объекты,
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства,
* гаражи для индивидуальных легковых автомобилей,
* автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей,
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,
* открытые,
* подземные и полуподземные,
* многоэтажные.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Максимальный процент застройки территории от площади земельного участка1:  - многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности  - блокированными жилыми домами  - одно -двухквартирными жилыми домами | 70%  65%  50% |
| Предельные минимальные размеры земельного участка, м2:  - приквартирного земельного участка (для двухквартирных жилых домов из расчета на одну квартиру) на территории, свободной от застройки;  - для приквартирного земельного участка (для двухквартирных жилых домов из расчета на одну квартиру) на застроенной территории;  - для многоквартирного блокированного дома на территории, свободной от застройки (из расчета на одну квартиру);  - для многоквартирного блокированного дома на застроенной территории (из расчета на одну квартиру)  - для индивидуального жилищного строительства | 600  500  400  350  800 |
| Предельные максимальные размеры земельного участка, м2:  - малоэтажного жилищного строительства и индивидуального жилищного строительства;  - для размещения существующих индивидуальных жилых домов и приквартирных земельных участков | 2000  без ограничений |
| 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 застройки  не менее 5 м  не менее 3 м |
| Минимальные расстояния между жилыми зданиями:  - расстояния между длинными сторонами жилых зданий высотой:  2-3 этажа  - расстояние между длинными сторонами и торцами жилых зданий с окнами из жилых комнат.  Примечание: Указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно | не менее 15 м  не менее 10 м |
| Коэффициент озеленения территории | не менее 20% от площади земельного участка |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:  - отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью  - блокированные жилые дома  - многоквартирные жилые дома  - многоквартирные многоэтажные жилые дома | 3 этажа  3 этажа  3 этажа  5 этажей |

Примечание:

1. \* -принят с учетом необходимых по расчету стоянок для автомобилей, площадок и других объектов благоустройства.
2. Предприятия обслуживания 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.
3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

**Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно 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,
* площадки для выгула собак 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;
* скважины для забора воды,
* надворные туалеты,
* сады, огороды, палисадники.

**Условно разрешенные виды использования:**

* многоквартирные жилые дома в 2-3 этажа,
* блокированные жилые дома в 2-3 этажа,
* блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками,
* аптеки,
* административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации поселкового значения,
* офисы,
* учреждения социальной защиты,
* гостиницы,
* физкультурно-оздоровительные сооружения,
* учреждения культуры и искусства локального и районного 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  - для приквартирного земельного участка (для двухквартирных жилых домов из расчета на одну квартиру) на территории, свободной от застройки  - для приквартирного земельного участка (для двухквартирных жилых домов из расчета на одну квартиру) на застроенной территории  - для ведения личного подсобного хозяйства  - для ведения садоводства  - для ведения огородничества | 800  600  500  1500  600  300 |
| Предельные максимальные размеры земельного участка, м2:  - малоэтажного жилищного строительства и индивидуального жилищного строительства  - для размещения существующих индивидуальных жилых домов и приквартирных земельных участков  - для ведения садоводства  - для ведения личного подсобного хозяйства | 2000  без ограничений  1500  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 застройки  не менее 5 м  не 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  - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке | 3,0  1,0  6,0  в соответствии  с 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  - многоквартирные жилые дома | 2 этажа  2 этажа  3 этажа  3 этажа |

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.

**Ж-3 ЗОНА САДОВОДСТВ И ДАЧНЫХ УЧАСТКОВ**

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

**Основные виды разрешенного использования:**

* садовые и дачные дома,
* дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.),
* постройки для содержания мелких животных,
* сады, огороды, палисадники,
* 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.

**Условно разрешенные виды использования:**

* отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-2 этажей с придомовыми участками,
* пункты оказания первой медицинской помощи,
* спортивные площадки,
* отделения, участковые пункты полиции,
* аптеки,
* сезонные обслуживающие объекты,
* конфессиональные объекты,
* магазины,
* временные торговые объекты.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Максимальный процент застройки территории от площади земельного участка | 40% |
| Предельные минимальные размеры земельного участка, м2:  - для ведения садоводства  -для дачного строительства  - для ведения огородничества | 600  600  300 |
| Предельные максимальные размеры земельного участка, м2:  - для ведения садоводства  - для дачного строительства | 1500  2000 |
| Минимальное расстояние между фронтальной границей участка, м:  - и садовым домом  - и хозяйственными постройками | 3,0  5,0 |
| Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м:  от границ соседнего участка до:  - садового дома  - постройки для содержания мелкого скота и птицы  - других построек  от садового дома до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке | 3,0  4,0  1,0  в соответствии  с требованиями  СП 53.13330.2011 |
| Коэффициент озеленения территории | не менее 40% от площади земельного участка |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:  - садовый дом  - отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью | 2 этажа с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа с соблюдением норм освещенности соседнего участка  2 этажа |

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников, а также блокировка хозяйственных построек к садовому дому при наличии стены из негорючих материалов между ними.

3. Высота садового дома: количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа с соблюдением норм освещенности соседнего участка.

Статья 38. 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 местного 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 поселкового значения,
* многофункциональные деловые и обслуживающие здания,
* офисы,
* представительства,
* 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,
* плавательные бассейны,
* спортивные залы,
* учреждения культуры и искусства поселкового значения,
* учреждения социальной защиты,
* магазины,
* рынки,
* предприятия общественного питания,
* объекты бытового обслуживания,
* центральные предприятия связи,
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства,
* отделы УВД, отделы ГИБДД;
* отделения, участковые пункты милиции,
* 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,
* баннно-оздоровительные комплексы,
* коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

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

**Условно разрешенные виды использования:**

* многоквартирные многоэтажные жилые дома,
* многоквартирные жилые дома,
* 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,
* подземные,
* полуподземные,
* многоэтажные,
* встроенные или встроенно-пристроенные,
* 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 39. Градостроительные регламенты. Производственные зоны

**П-1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ**

**IV-V КЛАССОВ ВРЕДНОСТИ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

* промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности,
* объекты складского назначения IV-V классов вредности,
* оптовые базы и склады,
* сооружения для хранения транспортных средств,
* предприятия автосервиса,
* АЗС,
* АГЗС,
* коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации поселкового значения,
* офисы и представительства,
* судебные и юридические органы,
* многофункциональные деловые и обслуживающие здания,
* кредитно-финансовые учреждения,
* здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий,
* спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий,
* проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,
* конфессиональные объекты,
* пункты оказания первой медицинской помощи,
* предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли,
* рынки промышленных товаров,
* крупные торговые комплексы,
* торгово-выставочные комплексы,
* магазины,
* временные торговые объекты,
* предприятия общественного питания,
* объекты бытового обслуживания,
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства,
* отделы УВД, отделы ГИБДД;
* отделения, участковые пункты милиции,
* пожарные части,
* ветлечебницы.

**Условно разрешенные виды использования:**

* общежития, связанные с производством и образованием,
* гостиницы.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Максимальный процент застройки территории от площади земельного участка\* | 75% |
| Площадь зеленых насаждений на участке | не менее 25% |

Примечание:

1. \*-принят с учетом необходимых по расчету стоянок для автомобилей.

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 |

Статья 40. 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,
* площадки для выгула собак,
* 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 вспомогательных видов разрешенного 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,
* автостоянки для временного хранения туристических автобусов,
* 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.

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 41. Градостроительные регламенты. Прочие зоны

**ПР-1 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

**Основные виды разрешенного использования:**

* озеленение специального назначения,
* коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

**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 |

**ПР-2 ЗОНА ПРОЧИХ ТЕРРИТОРИЙ**

Зона предназначена для поддержания баланса открытых и застроенных пространств в использовании территорий. Территория зоны или ее части может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Последующее использование территории зоны или ее частей может быть определено при условии недопущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды. Изменение назначения зоны или ее частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

В случае размещения в зоне прочих территорий садоводств, для таких территорий действует градостроительный регламент зоны Ж-3.

**Основные виды разрешенного использования:**

- коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Необходимость установления вспомогательных видов разрешенного использования отсутствует.

**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 |