|  |  |
| --- | --- |
|  | ПРИЛОЖЕНИЕ  УТВЕРЖДЕНЫ  решением Совета администрации  муниципального образования  Северский район  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_ |

**ПРОЕКТ**

**вносимых изменений в правила землепользования и застройки**

**Михайловского сельского поселения Северского района**

1. В часть Ι «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений» правил землепользования и застройки Михайловского сельского поселения Северского района (далее – Правила) внести следующие изменения:
   1. Статью 27 изложить в следующей редакции:

«**Статья 27. Согласование архитектурно-градостроительного облика**

Для обеспечения соблюдения требований Градостроительного кодекса Российской Федерации на карте градостроительного зонирования отображена территория, в границах которой требуется согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства.

Основными целями необходимости рассмотрения и согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства являются:

- улучшение визуального облика муниципального образования, формирование привлекательной и узнаваемой среды;

- обеспечить пространственное единство отдельных элементов планировочной структуры для повышения эффективности использования территорий с учетом сложившихся стилевых характеристик окружающей застройки (окружающих архитектурных объектов);

- обеспечение гармонизации пространственной среды, а также композиционного и средового разнообразия в структуре застройки муниципального образования;

- обеспечение визуальной привлекательности проекта, формирование эстетического восприятия объекта путем цветового решения фасада, наличия архитектурных деталей, элементов декора, подсветки и т.д;

- отражение внешнего и внутреннего вида объекта, а также проработка концепции, того как этот объект впишется в окружающую среду, в существующую застройку, укажет его функциональное значение, градостроительные параметры.

При осуществлении, в границах территориальной зоны архитектурно-градостроительного облика строительства и (или) реконструкции объектов капитального строительства общественно-делового, коммерческого, промышленного и иного назначения (за исключением объектов капитального строительства, указанных в пункте 2 статьи 40.1. и пункте 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства.

В соответствии с требованиями, правилами и порядком, установленным постановлением правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 г. № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства», необходимо разработать проект архитектурно-градостроительного облика объекта и согласовать с уполномоченным органом местного самоуправления. Срок выдачи согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не может превышать 10 рабочих дней.

Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении:

1) объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, действие градостроительного регламента на которые не распространяется;

2) объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство;

3) объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в пользовании учреждений, исполняющих наказание;

4) объектов обороны и безопасности, объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства;

5) иных объектов, определенных Правительством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации:

а) гидротехнических сооружений;

б) объектов и инженерных сооружений, предназначенных для производства и поставок товаров в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения;

в) подземных сооружений;

г) объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв и водных объектов;

д) объектов капитального строительства, предназначенных (используемых) для обработки, утилизации, обезвреживания и размещения отходов производства и потребления;

е) объектов капитального строительства, предназначенных для обезвреживания, размещения и утилизации медицинских отходов;

ж) объектов капитального строительства, предназначенных для хранения, переработки и утилизации биологических отходов;

з) объектов капитального строительства, связанных с обращением с радиоактивными отходами;

и) объектов капитального строительства, связанных с обращением веществ, разрушающих озоновый слой;

к) объектов использования атомной энергии;

л) опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации»

1.2. Часть Ι Правил дополнить статьей 32.4 следующего содержания:

**«Статья 32.4. Особенности перевода индивидуального жилого дома в нежилое помещение**

1. Не допускается перевод индивидуального жилого дома в нежилое помещение, в случае если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.
2. Согласно части 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации, к заявлению о переводе индивидуального жилого дома в нежилое помещение должны прикладываться в том числе документы, подтверждающие соблюдение при использовании помещения, после его перевода, требований пожарной безопасности, санитарно – гигиенических и экологических требований, а также правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, нормативов градостроительного проектирования Михайловского сельского поселения Северского района, выданных уполномоченными органами муниципального образования Северский район».

## 2. В часть III «Градостроительные регламенты» Правил внести следующие изменения:

## 2.1. Статью 39 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)» изложить в следующей редакции:

### «Статья 39. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции жилых домов.

2. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства, личного подсобного хозяйства.

3. **Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства.**

Деятельность правообладателя земельного участка и объекта капитального строительства, соответствующая виду разрешенного использования:

- строительство (реконструкция), содержание жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них;

- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, возведение гаражей, подсобных сооружений;

- содержание домашних животных в пределах, установленных нормативными правовыми актами.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование основного вида разрешенного использования** | **Описание вида**  **разрешенного использования** | **Предельные параметры** |
| **Для**  **индивидуального**  **жилищного**  **строительства**  **(Код – 2.1)** | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек | **Минимальная площадь** земельного участка – 600 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 30000 кв. м  Для вновь образуемых, незастроенных земельных участков (за исключением перераспределения и формирования под существующими объектами капитального строительства) из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность на которые не разграничена с целью предоставления:  **минимальная площадь** земельного участка – 600 кв. м  **максимальная площадь** земельного участка – 1500 кв. м  **Минимальная площадь** земельных участков в целях их формирования под жилыми домами права на которые возникли до вступления в силу изменений в ПЗЗ, а так же в случаях перераспределения земельных участков между существующими - **300 кв.м.**  **Минимальная ширина** земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) –  12 м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м  **Максимальное количество жилых домов** на одном участке – не более 2.  В существующей застройке при ширине земельного участка менее 12 м возможно уменьшение минимального отступа от жилого дома до границ соседнего участка, но не менее чем до 1 м.  В существующей застройке в условиях исторически-сложившейся ситуации возможно размещение жилого дома по красной линии (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены)  Раздел земельного участка на два и более, к которым отсутствует доступ с территории общего пользования, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности). |
| **Для ведения**  **личного**  **подсобного**  **хозяйства**  **(приусадебный земельный**  **участок) (Код – 2.2)** | Размещение жилого дома, указанного в описании  вида разрешенного  использования с кодом 2.1;  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных  сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных. | **Минимальная площадь** земельного участка – 800 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 15000 кв. м  Для вновь образуемых, незастроенных земельных участков (за исключением перераспределения) из земель государственной или муниципальной собственности, а так же собственность на которые не разграничена с целью предоставления:  **минимальная площадь** земельного участка – 600 кв. м  **максимальная площадь** земельного участка – 1500 кв. м  **Минимальная площадь** земельных участков в целях их формирования под жилыми домами права на которые возникли до вступления в силу изменений в ПЗЗ, а так же в случаях перераспределения земельных участков -**300 кв.м**  **Минимальная ширина** земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) –  12 м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м  **Максимальное количество жилых домов** на одном участке – не более 2.  В существующей застройке при ширине земельного участка менее 12 м возможно уменьшение минимального отступа от жилого дома до границ соседнего участка, но не менее чем до 1 м.  В существующей застройке в условиях исторически-сложившейся ситуации возможно размещение жилого дома по красной линии (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены)  Раздел земельного участка на два и более, к которым отсутствует доступ с территории общего пользования, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности). |
| **Размещение**  **гаражей для**  **собственных нужд**  **(Код – 2.7.2)** | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | **Минимальная площадь** земельного участка 18 кв.м;  **Максимальная площадь** земельного участка - 60 кв.м  **Минимальный отступ** от границ участка со всех сторон 1 метр  **Процент застройки** — 80 %  В условиях существующей застройки, а также при строительстве или реконструкции гаражей в общей линии застройки гаражей, допускается осуществлять строительство без отступов от границ участка  **Этажность** — 1 этаж  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности). |
| **Коммунальное**  **обслуживание**  **(Код – 3.1)** | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2 | **Минимальная площадь** земельного участка — 1 кв.м  **Максимальный процент застройки** — 60%  **Минимальный отступ** от границ участка — 3 метра  **Минимальный отступ** от границ участка для линейных объектов — 1 метр  **Максимальная высота сооружений** — 20 метров.  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности). |
| **Дошкольное, начальное и среднее общее**  **образование (Код – 3.5.1)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | **Минимальная площадь** земельного участка – 1000 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка:  - не более 40 %  **Количество надземных этажей**:  - до 3 этажей  **Минимальные отступы** от границ  земельных участков:  минимальные отступы от красных линий улиц и проездов - не менее 3 м (или совпадает с линией застройки)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности). |
| **Осуществление религиозных**  **обрядов**  **(Код – 3.7.1)** | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | **Минимальная площадь** земельного участка – 300 кв.м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка – 1 метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности). |
| **Площадки для занятий спортом**  **(Код - 5.1.3)** | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв.м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв.м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – не подлежит установлению  **Максимальный процент застройки** участка – не подлежит установлению  **Минимальный отступ** строений  границ участка – не подлежит установлению  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности). |
| **Земельные участки**  **(территории)**  **общего**  **пользования**  **(Код – 12.0)** | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Улично-**  **дорожная сеть**  **(Код – 12.0.1)** | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](file:///E:\ИСОГД\ИСОГД%20в%20разделах\раздел%204%20ПЗЗ,%20%20Нормативы\ПЗЗ%20Северское\ПЗЗ%20Северского%20с.п%20№89%20от%2020.05.2021\ПЗЗ_Северское_Том_2%202021%2005%2012%20(Восстановлен).doc#Par168), [4.9](file:///E:\ИСОГД\ИСОГД%20в%20разделах\раздел%204%20ПЗЗ,%20%20Нормативы\ПЗЗ%20Северское\ПЗЗ%20Северского%20с.п%20№89%20от%2020.05.2021\ПЗЗ_Северское_Том_2%202021%2005%2012%20(Восстановлен).doc#Par317), [7.2.3](file:///E:\ИСОГД\ИСОГД%20в%20разделах\раздел%204%20ПЗЗ,%20%20Нормативы\ПЗЗ%20Северское\ПЗЗ%20Северского%20с.п%20№89%20от%2020.05.2021\ПЗЗ_Северское_Том_2%202021%2005%2012%20(Восстановлен).doc#Par458), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Благоустройство территории**  **(Код – 12.0.2)** | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Земельные участки,**  **входящие в**  **состав**  **общего**  **имущества**  **собственников индивидуальных жилых домов в**  **малоэтажном жилом**  **комплексе**  **(Код – 14.0)** | Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе | **Минимальная площадь** земельного участка – 50 кв. м  **Минимальная ширина** земельного участка – 6 м  **иные параметры** – не подлежит установлению  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности). |

4. **Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Деятельность правообладателя земельного участка и объекта капитального строительства, соответствующая виду разрешенного использования - строительство и использование объектов капитального строительства, относящихся к объектам общественной или деловой застройки, если их размещение не влияет на окружающую среду, не причиняет неудобства жителям, не требует установления санитарной или охранной зоны.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование основного вида разрешенного использования** | **Описание вида**  **разрешенного**  **использования** | **Предельные параметры** |
| **Блокированная жилая застройка (Код – 2.3)** | Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок;  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | **Минимальная площадь** земельного для блокированной жилой застройки –  100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м.  **Минимальная ширина** земельных участков, подлежащих застройке – 6 м.  **Минимальный процент озеленения**  (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%.  Раздел земельного участка на два и более, к которым отсутствует доступ с территории общего пользования, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории. |
| **Социальное**  **обслуживание**  **(Код – 3.2)** | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4 | **Минимальная площадь** земельного участка – 600 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Оказание услуг связи**  **(Код - 3.2.3)** | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | **Минимальная площадь** земельного участка — 100 кв.м  **Максимальный процент застройки** — 60%  **Минимальный отступ** от границ участка — 3 метра  **Максимальная высота сооружений** — 20 метров |
| **Бытовое**  **обслуживание (Код – 3.3)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м (в условиях реконструкции допускается устройство отступов по линии застройки существующего здания)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Амбулаторно-**  **поликлиническое обслуживание (Код – 3.4.1)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Ветеринарное**  **обслуживание (Код – 3.10)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2 | **Минимальная площадь** земельного участка – 300 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Деловое**  **управление**  **(Код – 4.1)** | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | **Минимальная площадь** земельного участка – 400 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Магазины (Код – 4.4)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Банковская и**  **страховая**  **деятельность (Код – 4.5)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Общественное**  **питание (Код – 4.6)** | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Гостиничное**  **обслуживание**  **(Код – 4.7)** | Размещение гостиниц | **Минимальная площадь** земельного участка - 400 кв. м.  **Максимальная** **площадь** земельного участка - 5000 кв. м.  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| **Ремонт**  **автомобилей**  **(Код – 4.9.1.4)** | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | **Минимальная площадь** земельного участка - 100 кв. м.  **Максимальная** **площадь** земельного участка - 1000 кв. м.  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%, процент застройки подземной части не регламентируется  **Минимальный процент озеленения** земельного участка - 10%. |
| **Спорт (Код - 5.1)** | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1-5.1.7 | **Минимальная площадь** земельного участка – 300 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 10%. |
| **Обеспечение**  **внутреннего**  **правопорядка (Код – 8.3)** | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |

5. **Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования** | **Предельные параметры** |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для хранения инвентаря и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества. | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Общая площадь теплиц не более 1500 кв.м  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2.  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.  Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.  Минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 метр.  Суммарная общая площадь капитальных строений вспомогательного назначения не должна превышать общую площадь основного объекта капитального строительства (индивидуального жилого дома). |
| Навесы, беседки, мангалы, вольеры | Минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 метр |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,  для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.  Расстояние от красной линии не менее - 10 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м. |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов | Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м. |

### 2.2. Статью 52 «Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан (СХ-2)» изложить в следующей редакции:

### Статья 52. Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих

### объединений граждан (СХ-2)

1. Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан СХ-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании декоративных растений, фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

2**. Основные виды и параметры разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование**  **основного вида**  **разрешенного**  **использования** | **Описание вида**  **разрешенного**  **использования** | **Предельные параметры** |
| **Коммунальное**  **обслуживание**  **(Код – 3.1)** | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2 | **Минимальная площадь** земельного участка — 1 кв.м  **Максимальный процент застройки** — 60%  **Минимальный отступ** от границ участка — 3 метра  **Минимальный отступ** от границ участка для линейных объектов — 1 метр  **Максимальная высота сооружений** — 15 метров |
| **Ведение**  **огородничества (Код – 13.1)** | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур;  размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур. | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 2000 кв. м  **Максимальная высота сооружений** — 12 метров  **Максимальный процент застройки** участка - 40%  **Минимальный отступ** строений  границ участка - 3 м |
| **Ведение**  **садоводства**  **(Код – 13.2)** | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#sub_1021), хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд | **Минимальная площадь** земельного участка – 600 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 2000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 40%  **Минимальный отступ** строений  границ участка - 3 м  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории |
| **Площадки для**  **занятий спортом**  **(Код - 5.1.3)** | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – не подлежит установлению  **Максимальный процент застройки** участка – не подлежит установлению  **Минимальный отступ** строений  границ участка – не подлежит установлению |
| **Земельные участки (территории)**  **общего**  **пользования (Код – 12.0)** | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 | Действие градостроительного  регламента не распространяется |

3. **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование**  **основного вида разрешенного**  **использования** | **Описание вида**  **разрешенного**  **использования** | **Предельные параметры** |
| **Бытовое**  **обслуживание (Код – 3.3)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м (в условиях реконструкции допускается устройство отступов по линии застройки существующего здания)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)  земельного участка - 15%. |
| **Амбулаторно-**  **поликлиническое обслуживание**  **(Код – 3.4.1)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений  границ участка - 3 м  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)  земельного участка - 15%. |
| **Ветеринарное**  **обслуживание (Код – 3.10)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2 | **Минимальная площадь** земельного участка – 300 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Магазины (Код – 4.4)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |

4. **Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного**  **использования** | **Предельные параметры** |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для хранения инвентаря и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества. | Максимальное количество надземных этажей – не более  2 эт.  Максимальная высота – 7 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних землевладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.  Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.  Суммарная общая площадь капитальных строений вспомогательного назначения не должна превышать общую площадь основного объекта капитального строительства (садового (жилого) дома). |
| Навесы, беседки, мангалы, вольеры | Минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 метр |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.  Расстояние от красной линии не менее - 10 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м. |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов | Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи дома. |

## Часть III «Градостроительные регламенты» дополнить статьей 56.1 следующего содержания:

**«Статья 56.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства в границах территории, в которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.**

Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства устанавливаются с учетом видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в той или иной зоне. При разработке проекта архитектурного облика здания необходимо учитывать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Необходимо так же учитывать линию застройки зданий сооружений (отступ строений от красной линии улиц), этажность (максимальное и минимальное количество этажей) и высоту зданий в определенном элементе планировочной структуры, где проектируется новое строительство или реконструкция. При проектировании здания и выборе его стилистических характеристик необходимо ориентироваться на единство объемно-пространственной структуры, окружающей среды, а так же стиль сложившейся застройки квартала (элемента планировочной структуры, в которую будет вписываться проектируемый объект).

При рассмотрении и согласовании проекта архитектурно-градостроительного облика объекта уполномоченный орган оставляет за собой право утвердить (отказать в согласовании) проект (а) в том случае, если требования к архитектурным решением никак не могут сочетаться и гармонировать со сложившейся застройкой и существующим архитектурным обликом элемента планировочной структуры, а так же проектируемое здание несет в себе смысловую нагрузку не сочетаемую с выбранным и утвержденным ниже стилем и архитектурным обликом улицы.

Объекты капитального строительства, расположенные вдоль дорог регионального значения

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства | Типы, виды, требования, характеристики |
| Объемно-пространственные и архитектурно-стилистические характеристики объекта капитального строительства | При проектировании объектов капитального строительства учитывать типологические характеристики окружающей застройки.  Для зданий, формирующих уличный фронт застройки центральной улицы, допускается использование силуэтных акцентов (стилизованных) в надкарнизной и иной части уличных фасадов: парапеты, карнизы, тумбы, аттики, декоративные элементы фасада (русты).  Допускается устройство совмещенных (плоских) или комбинированных кровель объектов капитального строительства.  Сочетание характеристик и стилей допускается, рассматриваются проекты с индивидуальном подходом к решению стилистики.  Допускается размещение маркизы на фасаде здания в едином цветовом и стилевом решении. |
| Архитектурно-стилевое решение (в том числе особенности оформления фасадов) объекта капитального строительства | Фасады зданий общественно-делового и коммерческого назначения проектируются в классической архитектурной стилистике. Допускается тактичное (умеренное) заимствование исторических архитектурных приемов, стилизованных декоративных элементов.  В фасадных решениях объектов, формирующих уличный фронт застройки, обязательно использовать характерные пропорции, масштаб и ритм существующих фасадов. |
| Основные отделочные и (или) строительные материалы объекта капитального строительства | Допускается применение современных материалов, аналогичных традиционным или имитирующих их.  Для фасадов: лицевой кирпич, облицовочный кирпич (декоративный кирпич, клинкерный кирпич); возможна имитация исторической кирпичной кладки; допустимо сочетание стеклянных поверхностей с кирпичными или оштукатуренными элементами, сэндвич-панели, композитные материалы.  Цоколь: должен выполняться в единых отделочных решениях с фасадом;  Архитектурные детали (розетки, узоры, карнизы, наличники, русты, кронштейн, молдинг и др.) - декоративные элементы из пенополистерола, природных материалов (камень, мрамор и др)  Для кровель: металлический профнастил, металлочерепица, сэндвич-панели, фальцевая кровля, допускается применение современных рулонных кровельных материалов.  Для окон и дверей: металлопластиковые (алюминиевые), алюминиевые с заполнением стеклопакетом.  На фасадных частях здания запрещается использование сайдинга, пластика и профнастила, |
| Цветовое решение | Фасады: с учетом существующей застройки  Цоколь: цоколя должен выполняться в единых цветовых решениях с фасадом;  цветовое решение кровли принимается в соответствии с архитектурным решением общего проекта объекта и существующей сложившейся застройкой. |
| Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства;  ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций | Запрещается установка кондиционеров, любых видов антенн и иного инженерного оборудования на уличных фасадах всех типов зданий, строений и сооружений, за исключением случаев, когда их установка предусмотрена проектным решением, учитывающим архитектурные особенности зданий.  Допускается размещение маркизы на фасаде здания.  Запрещается прокладка инженерных коммуникаций (сетей поставки воды, тепла, электричества, газа, услуг связи, отвода канализационных стоков) наземным и надземным способом.  Разрешается размещение объектов инженерного обеспечения по индивидуальным проектам с учетом характера сложившейся застройки |
| Подсветка фасадов объектов капитального строительства | Для создания художественного светового образа рекомендуется комбинировать различные приемы архитектурного освещения (локальное, заливающее, светящиеся фасады). Приоритетным является использования функционального архитектурного освещения - освещение элементов навигации (входные группы, вывески, указатели, эвакуационные выходы) – которые обеспечивает удобство и безопасность людей. Декоративное освещение - освещение элементов фасада - вторичное, так как оно выполняет декоративную функцию, подчеркивает архитектурные особенности здания.  Свет от приборов не должен освещать окна жилых зданий и помещений. |
| Требования и ограничения специального характера | |
| Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок | Разрешено размещение информационных конструкций (информационная табличка, вывеска), временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление. Информационные конструкции не должны диссонировать с окружающей средой.  Вывески не должны закрывать собой архитектурные элементы фасада и диссонировать с его стилевыми характеристиками.  При размещении на одном фасаде нескольких вывесок все они должны быть одного размера и располагаться на одном уровне, на пересечении центральных осей выделенного фрагмента фасада. Предпочтительно размещение вывесок, состоящих из отдельных объемных букв, непосредственно на фасаде и вывесок в виде панелей-кронштейнов. |

Начальник управления архитектуры Н.В. Семенцов