



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕВЕРСКИЙ РАЙОН

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____

станция Северская

№ _____

О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:26:0703010:752, расположенного в с. Львовском по ул. Советской

Рассмотрев положительное заключение о результатах публичных слушаний от 22 мая 2023 года о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:26:0703010:752, расположенного в с. Львовском по ул. Советской, руководствуясь статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 66 Устава муниципального образования Северский район, **п о с т а н о в л я ю:**

1. Предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:26:0703010:752 площадью 300 кв.м, расположенного в с. Львовском по ул. Советской, в части изменения вида разрешенного использования земельного участка с имеющегося «для индивидуального жилищного строительства» на новый «магазины».

2. Управлению по связям с общественностью (Поляшенко) разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации муниципального образования Северский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Муниципальные правовые акты» и обеспечить опубликование в средствах массовой информации.

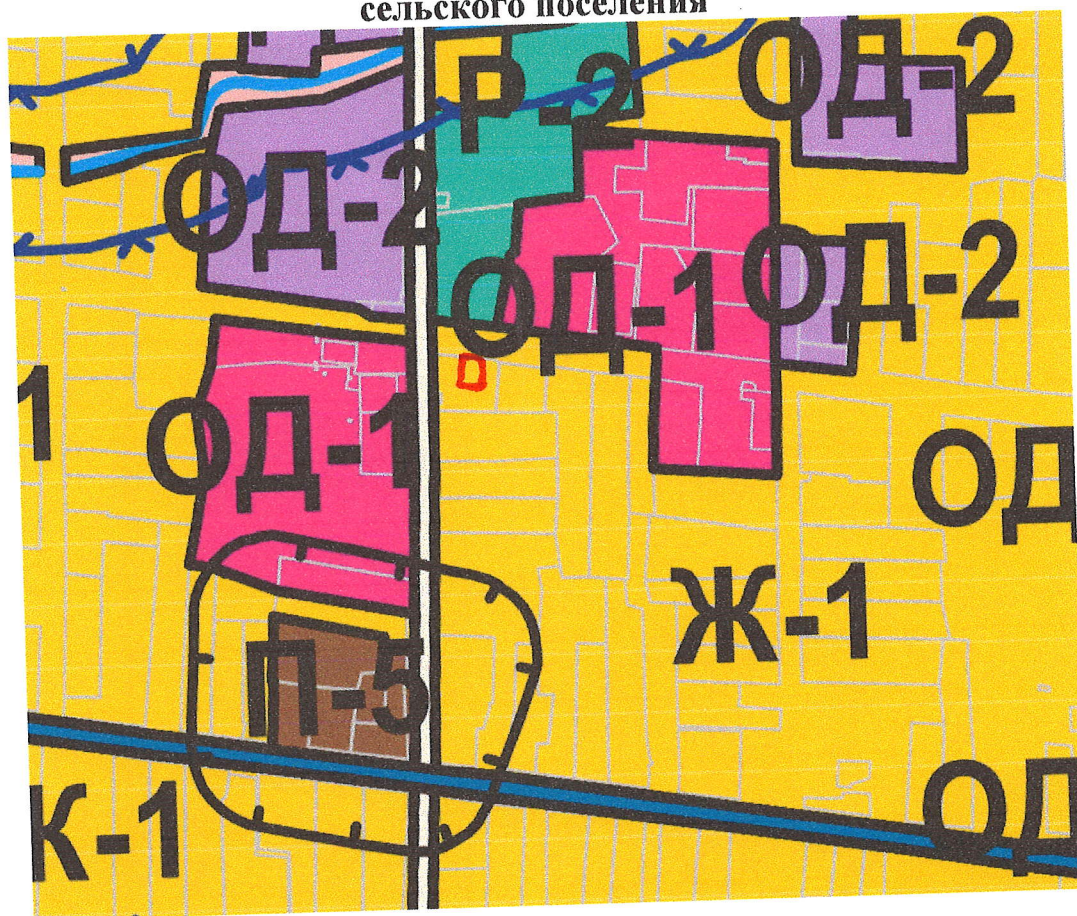
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации В.Г.Видинеева.

4. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава муниципального образования
Северский район

А.В.Дорошевский

**Фрагмент карты градостроительного зонирования Львовского
сельского поселения**



— земельный участок, расположенный в с. Львовское, ул. Советская
23:26:0703010:752

существ. планир.	
Ж-1	Ж-1
Зона застройки индивидуальными жилыми домами	

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 капитального строительства.

1). 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.

2). К жилой застройке не относятся здания - гостиницы, мотели, вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах и т.п.

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 иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.	<p>Минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м</p> <p>Максимальная площадь земельного участка – 10000 кв. м</p> <p>Минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа</p> <p>Максимальный процент застройки участка - 60%</p> <p>Минимальный отступ строений от границ участка - 3 м</p> <p>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.</p> <p>В существующей застройке в условиях исторически-сложившейся ситуации возможно размещение жилого дома по красной линии (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены)</p> <p>Максимальный размер земельного участка предназначенного для льготной категории граждан составляет не более 1000 кв.м</p>
Для ведения личного	Размещение жилого дома, указанного в описании вида	Минимальная площадь земельного участка – 600 кв. м

Наименование основного вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Предельные параметры
<p>подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (Код – 2.2)</p>	<p>разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.</p>	<p>Максимальная площадь земельного участка – 10000 кв. м Минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа Максимальный процент застройки участка - 60% Минимальный отступ строений от границ участка - 3 м 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) Максимальный размер земельного участка предназначенного для льготной категории граждан составляет не более 1000 кв.м</p>
<p>Блокированная жилая застройка (Код – 2.3)</p>	<p>Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка 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 - 80% Минимальный отступ строений от границ участка - 3 м (за исключением блокировки жилой застройки, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе участка с отступом 0 метров.)</p>

Наименование основного вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Предельные параметры
	разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.	
Хранение автотранспорта (Код – 2.7.1)	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	Минимальная площадь земельного участка 25 кв.м; максимальная - 35 кв.м Минимальный отступ от границ участка со всех сторон 1 метр Процент застройки — до 100 % 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
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
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,	Минимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м Максимальная площадь земельного участка – 50000 кв. м Максимальный процент застройки в границах земельного участка: - не более 40 % Количество надземных этажей: - до 3 этажей

Наименование основного вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Предельные параметры
	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	Минимальные отступы от границ земельных участков: минимальные отступы от красных линий улиц и проездов - не менее 3 м (или совпадает с линией застройки)
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	Минимальная площадь земельного участка — 1 кв.м Максимальный процент застройки — 60% Минимальный отступ от границ участка — 1 метра (для объектов благоустройства – 0 метров) Максимальная высота сооружений — 15 метров

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
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (Код – 2.1.1)	Размещение малоэтажных многоквартирных жилых домов, (многоквартирные дома высотой до 2 этажей); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если	Минимальная площадь земельного участка – 500 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

Наименование основного вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Предельные параметры
	общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	
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 – 100 кв. м Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв. м Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа Максимальный процент застройки участка - 80% Минимальный отступ строений от границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)
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 Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв. м Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа Максимальный процент застройки участка - 80% Минимальный отступ строений от границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)
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 - 80% Минимальный отступ строений от границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (Код – 3.4.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам	Минимальная площадь земельного участка – 100 кв. м Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв. м

Наименование основного вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Предельные параметры
	амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа Максимальный процент застройки участка - 80% Минимальный отступ строений от границ участка-1 метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)
Объекты культурно-досуговой деятельности (Код – 3.6.1)	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	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 - 80% Минимальный отступ строений от границ участка-1 метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)
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-1 метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)
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	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 - 80% Минимальный отступ строений от

Наименование основного вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Предельные параметры
	обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)
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)
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 - 80% Минимальный отступ строений от границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)
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 - 80% Минимальный отступ строений от границ участка - 3 м
Спорт (Код - 5.1)	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного	Минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м Максимальная площадь земельного участка – 15000 кв. м

Наименование основного вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Предельные параметры
	использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1-5.1.7	Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа Максимальный процент застройки участка - 80% Минимальный отступ строений от границ участка-1 метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)
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 – 500 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-1 метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)
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 – 10000 кв. м Максимальная высота сооружений — 12 метров Максимальный процент застройки участка - 40% Минимальный отступ строений границ участка - 3 м

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

Виды разрешенного использования	Предельные параметры
Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища	Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт.

Виды разрешенного использования	Предельные параметры
сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов).	Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 м ² на одну семью.
<p>Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.</p> <p>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.</p>	<p>Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).</p> <p>Общая площадь теплиц не более 1500 кв.м</p> <p>Общая площадь объектов вспомогательного использования – не более 30% от площади земельного участка</p> <p>Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.</p> <p>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.</p> <p>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.</p> <p>Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м².</p> <p>Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.</p> <p>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.</p> <p>Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.</p> <p>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.</p> <p>Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.</p> <p>Минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 метр</p>
Навесы, беседки, мангалы, вольеры	Минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 метр

Виды разрешенного использования	Предельные параметры
<p>Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,</p> <p>для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.</p> <p>Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.</p>	<p>Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:</p> <p>для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;</p> <p>для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;</p> <p>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;</p> <p>для хозяйственных целей - не менее 20 м;</p> <p>для выгула собак - не менее 40 м;</p> <p>Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.</p> <p>Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м</p>
<p>Площадки для сбора твердых бытовых отходов.</p>	<p>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.</p> <p>Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
<p>Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики.</p>	<p>Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.</p> <p>Расстояние от красной линии не менее - 10 м.</p> <p>Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м.</p>
<p>Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов</p>	<p>Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома.</p> <p>Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м.</p>

Виды разрешенного использования	Предельные параметры
<p>Гаражи-автостоянки на территории малоэтажной жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные) до 100 машино-мест.</p>	<p>Подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок.</p> <p>Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается.</p> <p>При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей.</p> <p>На территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) гаражи-стоянки следует размещать в пределах отведенного участка.</p> <p>На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.</p>