

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ТЕХСТРОМПРОЕКТ»**

**Внесение изменений
в правила землепользования и застройки
муниципального образования Весенний
сельсовет Оренбургского района
Оренбургской области**

2016

1. СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

| <i>Номер тома</i> | <i>Наименование</i> | <i>Примечание</i> |
|-------------------|--|-------------------|
| <i>Том 1</i> | <i>Внесение изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Весенний сельсовет Оренбургского района Оренбургской области</i> | |
| <i>Том 2</i> | <i>Внесение изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Весенний сельсовет Оренбургского района Оренбургской области</i> | |
| | <i>Графические изменения</i> | |
| <i>Лист 1</i> | <i>Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования Весенний сельсовет Оренбургского района Оренбургской области</i> | |

1 СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|----|
| 1. Состав проектной документации | 2 |
| 2. Содержания | 3 |
| 3. Преамбула | 6 |
| 4. Часть I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВА- НИЯ | 7 |
| Статья 13. Порядок установления и прекращения сервитутов | 7 |
| Статья 19. Выдача разрешений на строительство | 8 |
| Статья 26. Нормы предоставления и выдела земельных участков при их разделе для индивидуального жилищного строительства | 9 |
| 5. Часть II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. | |
| Глава 9. Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми ус- ловиями использования территории муниципального образования Весен- ний сельсовет Оренбургского района Оренбургской области. | |
| 6. ЧАСТЬ III ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. | |
| Статья 55.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны (Ж 1). | 9 |
| Зоны жилой застройки (Ж-2) | 12 |
| Статья 55.2. Зоны делового, общественного и коммерческого назначе- ния (ОД) | 14 |
| Статья 55.3. Производственные зоны (ПР) | 16 |
| ПР-1. Зона производственно-коммунальных объектов II класса вред- ности. | 17 |
| ПР2. Зона производственно-коммунальных объектов III класса вред- ности. | 17 |
| ПР. Зона зеленых насаждений, выполняющих санитарно-защитные функции. | 19 |

Правила землепользования и застройки МО Весенний сельсовет
Оренбургского района Оренбургской области

Статья 55.4. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур. 20

ТР. Зона транспортной инфраструктуры.

Статья 55.5. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования СХ. 21

СХ 1 Зона сельскохозяйственных угодий в границах населенных пунктов. 22

СХ 2 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения, дачных и садово-огородных участков. 23

Статья 55.6. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.

Р-1. Зона городских парков, скверов, садов, бульваров. 23

Р-2. Зона спортивных комплексов и сооружений.

Статья 55.7. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения. 25

СН Зона кладбищ.

2 ПРЕАМБУЛА

Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Весенний сельсовет Оренбургского района Оренбургской области (далее – Правил) разработан ООО "ТСП" по заданию администрации муниципального образования Весенний сельсовет.

«Правила» являются нормативным правовым документом, регулирующим взаимоотношения физических и юридических лиц при использовании территории застройки муниципального образования Весенний сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

В документе обозначены главные, принципиальные позиции и требования к характеру использования земельных участков, позволяющие избегать конфликтных ситуаций как отдельных землепользователей между собой, так и землепользователей с органами местного самоуправления и окружающей средой. Единственным официальным документом, определяющим смысл и содержание «Правил», является Градостроительный кодекс РФ.

1 ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

1. Часть 2 статьи 13 Порядок установления и прекращения сервиту- тов изложить в следующей редакции:

«часть 2 статья 13 публичные сервитуты могут устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ».

1.1. пункт 14 статьи 13 исключить в соответствии с Федеральным законом от 31.ю12.2014г №499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ».

2. пункт 6 статьи 19 Выдача разрешений изложить в следующей редакции:

«пункт 6. -В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления непосредственно либо через многофункциональный центр. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

2.1. пункт 6 статьи 19 выдача разрешений добавить подпунктом 6.1. и изложить их в следующей редакции:

«пункт 6.1. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пункте 6 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в пункте 6 настоящей статьи, в органах местного самоуправления в распоряжении которых находятся указанные документы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

Документы, указанные в пункте 6 статьи 19, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

- Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в [пунктах 1, 2 и 5 части 7](#) статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, запрашиваются органами, указанными в [абзаце первом части 7](#) настоящей статьи, органах местного самоуправления, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

2.2. статью 19 выдача разрешений дополнить пунктом 18 и изложить в следующей редакции:

«-перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда в случае строительства, реконструкции указанных объектов при условии, что экспертиза проектной документации указанных объектов не проводилась в соответствии со [статьей 49](#) Земельного Кодекса РФ;

3. статью 26 Правил дополнить абзацем 5 и изложить в следующей редакции:

«Если иное не предусмотрено федеральными законами, порядок постановки граждан на учет в качестве лиц, имеющих право на предоставление земельных участков в собственность бесплатно по основаниям, указанным в [подпунктах 6 и 7 статьи 39.5](#) Земельного Кодекса РФ, порядок снятия граждан с данного учета, порядок предоставления гражданам земельных участков

в собственность бесплатно, основания для отказа в данном предоставлении, предельные размеры земельных участков, предоставляемых этим гражданам, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации.

Статья 55.1 Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельного участка для индивидуально-жилищного строительства - 600-2500 м²;
для ведения личного подсобного хозяйства - 5000 м².

2. Этажность – одноэтажное с возможным строительством мансардного этажа до конька скатной кровли не более 12м.

3. Коэффициент застройки территории-40% от площади земельного участка.

4. Коэффициент благоустройства территории (озеленение, дорожки и т.д) от 25% до 40%.

Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков:

- минимальный отступ строений от красной линии улиц (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5м;

- минимальный отступ от красной линии проездов -3м;

- минимальный отступ от боковой границы земельного участка до дома -3м

-минимальный отступ строений от задней границы участка по сложившейся застройке, но не менее 1 м;

-минимальное расстояние от окон объекта индивидуального жилищного строительства до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования и расположенных на соседнем земельном участке – 6м;

-минимальное расстояние от границ земельного участка до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разре-

шенного использования, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства – 1 м

- реконструкцию жилых домов и хозпостроек, расположенных соответственно на расстоянии 3 метров и 1 м от боковой границы участка вести только при условии согласования проектных решений с владельцем смежного (соседнего) участка;

- расстояние между жилыми домами следует принимать в соответствии с противопожарными требованиями, а также на основе расчетов, инсоляции и освещенности. В районах сложившейся застройки вопросы высоты зданий, разрывов между существующими и проектируемыми жилыми домами необходимо решать при составлении градостроительного плана.

Примечания к выше перечисленным параметрам:

1. Расстояние от границы соседнего земельного участка до постройки для содержания скота и птицы - 4 м, до других построек (бани, гаража, летней кухни и др.) - 1 м.

3. Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены вдоль линий улиц, проулков. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных и эстетичных материалов. Высота ограждения должна быть не более 2 метра 20 сантиметров до наиболее высокой части ограждения.

4. Максимальная высота помещения вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 6-и метров. Максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 60 кв. м.

5. Максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 2/3 высоты объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке. Максимальная площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства, кроме гаражей, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать общей площади объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разре-

шенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке.

6. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

7. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований.

8. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется взаимное письменное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;
- согласованно с органами госпожнадзора.

9. Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от стволов высокорослых деревьев - 4, среднерослых - 2;
- от кустарника - 1 м.

Минимальные расстояния до стен жилых домов должны быть:

- от стволов деревьев – 5 м;
- от кустарника – 1,5 м.

Таблица 2 Минимальные расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов индивидуального жилищного строительства

| Нормативный разрыв | Поголовье (шт.), не более | | | | | | |
|--------------------|---------------------------|---------------|------------|-----------------|-------|--------|---------------|
| | свиньи | коровы, бычки | овцы, козы | кролики - матки | птица | лошади | нутрии, песцы |
| 10 м | 5 | 5 | 10 | 10 | 30 | 5 | 5 |
| 20 м | 8 | 8 | 15 | 20 | 45 | 8 | 8 |
| 30 м | 10 | 10 | 20 | 30 | 60 | 10 | 10 |

Правила землепользования и застройки МО Весенний сельсовет
Оренбургского района Оренбургской области

| | | | | | | | |
|------|----|----|----|----|----|----|----|
| 40 м | 15 | 15 | 25 | 40 | 75 | 15 | 15 |
|------|----|----|----|----|----|----|----|

Примечания к таблице:

1. При одновременном наличии различных видов животных нормативные разрывы суммируются.
2. Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к усадебным одно-двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями, при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Зона жилой застройки (Ж-2)

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Предельные максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории для всех основных типов строений:

- коэффициент застройки участка – 0,4;
- коэффициент плотности застройки – 0,8.

Таблица 1 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства индивидуальных жилых домов в 1-3 этажа

| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости | |
|--|------|---|--|
| | | Отдельно стоящий одно-семейный дом | |
| Предельные параметры земельных участков | | | |
| - Минимальная площадь | кв.м | 600 | |
| - Максимальная площадь | кв.м | 1500 | |
| - Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы | м | 12 | |
| Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков | | | |

Правила землепользования и застройки МО Весенний сельсовет
Оренбургского района Оренбургской области

| | | |
|--|---|---|
| - Минимальный отступ строений от красной линии улиц (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) | м | 5 |
| - Минимальный отступ от красной линии проездов | м | 3 |
| - Минимальный отступ от боковой границы земельного участка до дома | м | 3 |
| - Минимальный отступ строений от задней границы участка | м | по сложившейся застройке, но не менее 1 м |
| - Максимальная высота строений (до конька крыши) | м | 12 |
| - Минимальное расстояние от окон объекта индивидуального жилищного строительства до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования и расположенных на соседнем земельном участке | м | 6 |
| - Минимальное расстояние от границ земельного участка до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства | м | 1 |

Примечания к таблице:

1. Расстояние от границы соседнего земельного участка до постройки для содержания скота и птицы - 4 м, до других построек (бани, гаража, летней кухни и др.) - 1 м.

2. Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены вдоль линий улиц, проулков. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных и эстетичных материалов. Высота ограждения должна быть не более 2 метра 20 сантиметров до наиболее высокой части ограждения.

3. Максимальная высота помещения вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 6-и метров. Максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 60 кв. м.

4. Максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать $\frac{2}{3}$ высоты объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке. Максимальная площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства, кроме гаражей, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать общей площади объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке.

5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

6. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований.

7. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется взаимное письменное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;
- согласованно с органами госпожнадзора.

8. Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от стволов высокорослых деревьев - 4, среднерослых - 2;
- от кустарника - 1 м.

Минимальные расстояния до стен жилых домов должны быть:

- от стволов деревьев – 5 м;
- от кустарника – 1,5 м.

Статья 55.2 Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.

ОД. Зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Предельные максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории для всех основных типов строений:

- коэффициент застройки участка – 0,6;
- коэффициент плотности застройки – 0,8.

Предельные размеры земельных участков устанавливаются органами местного самоуправления в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от типа здания и других местных особенностей.

Предельные размеры следующие:

- 1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков в территориальной зоне ОД – 100-10000 кв.м. (включая площадь застройки);
- 2) минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 - 150 м;
- 3) для всех основных типов строений количество надземных этажей до 4-х;
- 4) для всех вспомогательных строений до 3-х этажей. Исключение составляют шпили, башни, флагштоки;
- 5) отступ от линии застройки основных видов разрешенного использования* до:

- красной линии улицы не менее чем 5 метров;
- красной линии проездов не менее чем 3 метра;
- границы соседнего участка не менее чем 3 метра.

* Отступ от линии застройки дошкольных образовательные учреждения и общеобразовательных школ, а так же для пожарных депо отступа от фронта выезда пожарных автомобилей до:

- красной линии улицы не менее чем 10 метров;

От хозяйственных построек до:

– красных линий улиц и проездов не менее чем 5 метров, разрешается вынос гаражей на красную линию, при условии сохранения охранных зон инженерных сетей.

Расстояния между жилыми зданиями, общественными зданиями и объектами вспомогательного и условно разрешенного видов использования, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами, а так же при условии сохранения охранных зон инженерных сетей.

б) требования к ограждению земельных участков:

– ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными Администрацией МО Весенний сельсовет;

– ограждение земельных участков не должно быть «глухим» и высотой не более 2 метров;

– характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Так же для общественных зданий и сооружений рекомендуется предусматривать парковочные места для посетителей, исходя из расчета среднего количества посещений.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования МО Весенний сельсовет.

Статья 55.3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны.

ПР-1. Зона производственно-коммунальных объектов II класса вредности

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Предельные и максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории:

- коэффициент застройки участка – 0,6;
- коэффициент плотности застройки – 0,8.

Предельные размеры земельных участков устанавливаются органами местного самоуправления в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от типа здания и других местных особенностей. Предельные размеры следующие:

1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков в территориальной зоне ПР-1 не ограничена;

2) минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 - 150 м;

3) для всех типов строений количество надземных этажей до 3-х, исключение составляют шпили, башни, флагштоки;

4) отступ от линии застройки основных видов разрешенного использования*, а так же для общественных зданий вспомогательного и условно разрешенного видов использования до:

- красной линии улицы не менее чем 5 метров;
- красной линии проездов не менее чем 3 метра;
- границы соседнего участка не менее чем 3 метра.

*для пожарных депо отступ от фронта выезда пожарных автомобилей до:

– красной линии улицы не менее чем 10 метров;

От хозяйственных построек до:

– красных линий улиц и проездов не менее чем 5 метров, разрешается вынос гаражей на красную линию, при условии сохранения охранных зон инженерных сетей.

Расстояния между жилыми зданиями, общественными зданиями и сооружениями и/или объектами вспомогательного и условно разрешенного видов использования, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами, а так же при условии сохранения охранных зон инженерных сетей.

5) требования к ограждению земельных участков:

– ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными Администрацией МО Весенний сельсовет;

– характер ограждения земельного участка и его высота со стороны улицы должны быть единообразными на всем протяжении.

6) Расположение объектов на участке должно учитывать все градостроительные факторы и не должно оказывать вредного влияния на сложившуюся застройку, санитарно-защитные зоны, в отсутствие индивидуально разработанного проекта, устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Так же для общественных зданий и сооружений рекомендуется предусматривать парковочные места для посетителей, исходя из расчета среднего количества посещений.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования МО Весенний сельсовет.

ПР2. Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Предельные и максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории:

- коэффициент застройки участка – 0,6;

- коэффициент плотности застройки – 0,8.

Предельные размеры земельных участков устанавливаются органами местного самоуправления в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от типа здания и других местных особенностей. Предельные размеры следующие:

1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков в территориальной зоне ПР-1 не ограничена;

2) минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 - 150 м;

3) для всех типов строений количество надземных этажей до 3-х, исключение составляют шпили, башни, флагштоки;

4) отступ от линии застройки основных видов разрешенного использования*, а так же для общественных зданий вспомогательного и условно разрешенного видов использования до:

– красной линии улицы не менее чем 5 метров;

– красной линии проездов не менее чем 3 метра;

– границы соседнего участка не менее чем 3 метра.

*для пожарных депо отступ от фронта выезда пожарных автомобилей до:

– красной линии улицы не менее чем 10 метров;

От хозяйственных построек до:

– красных линий улиц и проездов не менее чем 5 метров, разрешается вынос гаражей на красную линию, при условии сохранения охранных зон инженерных сетей.

Расстояния между жилыми зданиями, общественными зданиями и сооружениями и/или объектами вспомогательного и условно разрешенного видов использования, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами, а так же при условии сохранения охранных зон инженерных сетей.

5) требования к ограждению земельных участков:

– ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными Администрацией МО Весенний сельсовет;

– характер ограждения земельного участка и его высота со стороны улицы должны быть единообразными на всем протяжении.

6) Расположение объектов на участке должно учитывать все градостроительные факторы и не должно оказывать вредного влияния на сложившуюся застройку, санитарно-защитные зоны, в отсутствии индивидуально разработанного проекта, устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Так же для общественных зданий и сооружений рекомендуется предусматривать парковочные места для посетителей, исходя из расчета среднего количества посещений.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования МО Весенний сельсовет.

ПР. Зона зеленых насаждений, выполняющих санитарно-защитные функции

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Предельные и максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории для зоны ПР не предусмотрены, ввиду точечного и вспомогательного характера объектов.

Предельные размеры земельных участков устанавливаются органами местного самоуправления в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от типа здания и других местных особенностей. Предельные размеры следующие:

1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков в территориальной зоне ПР не ограничена. Площадь участка обосновывается проектным расчетом функционального назначения участка.

2) для всех типов зданий и сооружений количество надземных этажей до 2-х;

3) отступ от линии застройки для зданий и сооружений всех видов условно разрешенного использования до:

- красной линии улицы не менее чем 5 метров;
- красной линии проездов не менее чем 3 метра;
- границы соседнего участка не менее чем 3 метра.

Расстояния между жилыми зданиями, общественными зданиями, сооружениями и объектами зоны ПР, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.

4) требования к ограждению земельных участков:

- ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными Администрацией МО Весенний сельсовет;
- характер ограждения земельного участка и его высота со стороны улицы должны быть единообразными на всем протяжении.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования МО Весенний сельсовет.

Статья 55.4. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.

ТР. Зона транспортной инфраструктуры.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Предельные и максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории:

- коэффициент застройки участка – 0,5;
- коэффициент плотности застройки – 0,8.

Предельные размеры земельных участков устанавливаются органами местного самоуправления в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от типа здания и других местных особенностей. Предельные размеры следующие:

- 1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков в территориальной зоне ТР не ограничена – по расчетному (проектному) обоснованию;
- 2) для всех типов строений количество надземных этажей до 3-х;
- 3) отступ от линии застройки для зданий и сооружений основного и условно разрешенного видов использования до:
 - красной линии улицы не менее чем 5 метров;
 - красной линии проездов не менее чем 3 метра;
 - границы соседнего участка не менее чем 3 метра.

Расстояния между жилыми зданиями, общественными зданиями, сооружениями и/или линейными объектами зоны ТР, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.

- б) требования к ограждению земельных участков:
 - ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными Администрацией МО Весенний сельсовет;
 - характер ограждения земельного участка и его высота со стороны улицы должны быть единообразными на всем протяжении.

7) Расположение объектов на участке должно учитывать все градостроительные факторы и не должно оказывать вредного влияния на сложившуюся застройку, санитарно-защитные зоны, в отсутствие индивидуально разработанного проекта, устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования МО Весенний сельсовет.

Статья 55.5. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования СХ.

СХ 1 Зона сельскохозяйственных угодий в границах населенных пунктов

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Размещение объектов недвижимости в данной зоне не предусматривается, за исключением условно разрешенного вида использования.

Предельные и максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории для условно разрешенного вида использования:

- коэффициент застройки участка – 0,7;
- коэффициент плотности застройки – 0,8.

1) Минимальная (максимальная) площадь участков предоставляемых в собственность:

- для коллективного и индивидуального садоводства - 0,05-0,15 га;
- для коллективного огородничества - 0,04-0,15 га;
- для индивидуального огородничества - 0,0005-0,15 га.

Участки предоставляемые для сенокошения, выпаса скота, размещения теплиц, многолетних насаждений, а так же для расположения лесных насаждений, предназначенных для обеспечения защиты сельскохозяйственных угодий от вредных воздействий не ограничиваются по площади.

2) Расстояние от границ землевладения до строения, а также между строениями (условно разрешенного вида использования):

- между фронтальной границей участка и основным строением до 5 метров.

Расстояние от основного строения до:

- красной линии улицы не менее чем 5 метров;

- красной линии проездов не менее чем 3 метра.

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 метров.

3) От границ соседнего участка до:

- основного строения – не менее 3 метров;
- хозяйственных и прочих строений – 1 метр;
- открытой стоянки – 1 метр;
- отдельно стоящего гаража – 1 метр;
- стволов высокорослых деревьев - 4 метра;
- стволов среднерослых деревьев – 2 метра;
- кустарников – 1 метр.

3) Этажность всех строений в зоне СХ 1 – не более 2х надземных этажей.

СХ 2 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения, дачных и садово-огородных участков

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Предельные и максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории:

- коэффициент застройки участка – 0,7;
- коэффициент плотности застройки – 0,8.

1) Минимальная (максимальная) площадь участков предоставляемых в собственность:

- для коллективного и индивидуального садоводства - 0,05-0,15 га;
- для коллективного огородничества - 0,04-0,15 га;
- для индивидуального огородничества - 0,0005-0,15 га;
- для дачного строительства - 0,06-0,15 га;
- для животноводства - 0,06-0,15 га.

2) Расстояние от границ землевладения до строения, а также между строениями:

- между фронтальной границей участка и основным строением до 5 метров;

Расстояние от основного строения до:

- красной линии улицы не менее чем 5 метров;
- красной линии проездов не менее чем 3 метра.

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 метров.

3) От границ соседнего участка до:

- основного строения – не менее 3 метров;
- хозяйственных и прочих строений – 1 метр;
- постройки для содержания скота и птицы – 2 метра;
- открытой стоянки – 1 метр;
- отдельно стоящего гаража – 1 метр;
- стволов высокорослых деревьев - 4 метра;
- стволов среднерослых деревьев – 2 метра;
- кустарников – 1 метр.

4) Минимальное расстояние от входа в дом до помещения для мелкого рогатого скота и птицы 7 метров.

5) От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011, Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080) (СанПиН 42-128-4690-88).

6) На территориях зон сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производственного несельскохозяйственного использования, оказывающих вредное влияние на окружающую среду.

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному письменному согласию собственников участков, удостоверенному в нотариальной форме, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Высота зданий:

3.1. Для всех основных строений количество надземных этажей - до 3-х этажей.

3.2. Для всех вспомогательных строений до двух этажей.

3.3. Исключение: шпильи, башни, флагштоки – без ограничения.

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

Статья 55.6. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.

Р-1. Зона городских парков, скверов, садов, бульваров.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Предельные и максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории для зоны Р-1 не предусмотрены, ввиду точечного и вспомогательного характера объектов.

Предельные размеры земельных участков устанавливаются органами местного самоуправления в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от типа здания и других местных особенностей. Предельные размеры следующие:

- 1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков в территориальной зоне

Р-1 не ограничена. Площадь участка обосновывается проектным расчетом функционального назначения участка.

- 2) для всех типов зданий и сооружений количество надземных этажей до 2-х;

- 3) отступ от линии застройки для зданий и сооружений всех видов разрешенного использования до:

- красной линии улицы не менее чем 5 метров;
- красной линии проездов не менее чем 3 метра;
- границы соседнего участка не менее чем 3 метра.

Расстояния между жилыми зданиями, общественными зданиями, сооружениями и объектами зоны Р-1, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.

- 4) требования к ограждению земельных участков:

- ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными Администрацией МО Весенний сельсовет;
- характер ограждения земельного участка и его высота со стороны улицы должны быть единообразными на всем протяжении.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования МО Весенний сельсовет.

Р-2. Зона спортивных комплексов и сооружений.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Предельные и максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории для зоны Р-2 не предусмотрены, ввиду точечного и вспомогательного характера объектов.

Предельные размеры земельных участков устанавливаются органами местного самоуправления в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от типа здания и других местных особенностей. Предельные размеры следующие:

- 2) минимальная (максимальная) площадь земельных участков в территориальной зоне

Р-2 не ограничена. Площадь участка обосновывается проектным расчетом функционального назначения участка.

- 2) для всех типов зданий и сооружений количество надземных этажей до 3-х;

3) отступ от линии застройки для зданий и сооружений всех видов разрешенного использования до:

- красной линии улицы не менее чем 5 метров;
- красной линии проездов не менее чем 3 метра;
- границы соседнего участка не менее чем 3 метра.

Расстояния между жилыми зданиями, общественными зданиями, сооружениями и объектами зоны Р-2, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.

- 4) требования к ограждению земельных участков:

- ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными Администрацией МО Весенний сельсовет;
- характер ограждения земельного участка и его высота со стороны улицы должны быть единообразными на всем протяжении.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования МО Весенний сельсовет.

Статья 55.7. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.

СН Зона кладбищ.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Предельные и максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории для зоны СН не предусмотрены, ввиду точечного и вспомогательного характера объектов.

Предельные размеры земельных участков устанавливаются органами местного самоуправления в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от типа здания и других местных особенностей. Предельные размеры следующие:

1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков в территориальной зоне СН не ограничена. Площадь участка обосновывается проектным расчетом функционального назначения участка.

2) для всех типов зданий и сооружений количество надземных этажей до 2-х;

3) отступ от линии застройки для зданий и сооружений всех видов разрешенного использования до:

- красной линии улицы не менее чем 5 метров;
- красной линии проездов не менее чем 3 метра.

Для кладбищ отступ от линии застройки до:

- красной линии улицы не менее чем 6 метров;
- красной линии проездов не менее чем 6 метров.

4) требования к ограждению земельных участков:

- ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными Администрацией МО Весенний сельсовет;
- характер ограждения земельного участка и его высота со стороны улицы должны быть единообразными на всем протяжении.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования МО Весенний сельсовет.____