**Проект**

**Внесение изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Усть-Пинежское» Холмогорского района Архангельской области, утвержденные решением Совета депутатов муниципального образования «Усть-Пинежское» от 20 ноября 2017 года № 41**

**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**РАЗДЕЛ 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ И ПАРАМЕТРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 36. Жилые зоны**

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

При размещении и планировочной организации территории жилищного строительства должны соблюдаться требования по охране окружающей среды, защите территории от шума и выхлопных газов транспортных магистралей, электрических и электромагнитных излучений, выделяемого из земли радона в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования.

Параметры застройки жилых зон определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001», иными нормативными техническими документами.

***Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)***

***(этажностью 1-3 надземных этажа, включая мансардный)***

Определена для размещения индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов, размещения объектов капитального строительства общественного назначения повседневного пользования, не оказывающих вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняющих существенного неудобства жителям, не требующих установления санитарной зоны.

**Основные виды разрешенного использования:**

* + - 1. Индивидуальное жилищное строительство
      2. Для ведения личного подсобного хозяйства;
      3. Блокированная жилая застройка;
      4. Образование и просвещение: детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы;
      5. Здравоохранение: пункты первой медицинской помощи;
      6. Обеспечение внутреннего правопорядка: опорные пункты охраны общественного порядка.

**Условно разрешенные виды использования:**

* + - 1. Магазины: отдельно стоящие объекты торговли, временные объекты торговли;
      2. Общественное питание: отдельно стоящие объекты;
      3. Бытовое обслуживание: отдельно стоящие объекты, рассчитанные на малый поток посетителей (на 2 раб.места);
      4. Гостиничное обслуживание: гостевые дома;
      5. Здравоохранение: аптеки;
      6. Социальное обслуживание: отделения связи;
      7. Ветеринарное обслуживание: ветлечебницы, без постоянного содержания животных;
      8. Спорт: спортплощадки;
      9. Бытовое обслуживание: мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские;
      10. Рынки;
      11. Общественное управление: административно-управленческие здания;
      12. Религиозное использование: культовые здания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Приусадебный участок личного подсобного хозяйства: выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек;

Коммунальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (котельные, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи,канализация, скважины, колодцы, септики;

Отдых (рекреация): детские игровые площадки, открытые спортивно-физкультурные сооружения;

Обеспечение внутреннего правопорядка: размещение объектов пожарной охраны (гидрантов, резервуаров, противопожарных водоемов).

Автомобильный транспорт: парковки (стоянки) объектов общественного назначения.

**Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,**

**реконструкции объектов капитального строительства зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1):**

Минимальная площадь земельного участка для:

а) строительства индивидуального жилого дома – 0,06 га;

б) размещения одного из блокированных жилых домов (включая площадь застройки) – 300 м2 на каждую блок-квартиру;

в) для ведения личного подсобного хозяйства - 100 м2.

2. Максимальная площадь земельного участка для:

а) строительства индивидуального жилого дома – 0,20 га;

б) размещения одного из блокированных жилых домов (включая площадь застройки) – 1500 м2 на каждую блок-квартиру.

в) для ведения личного подсобного хозяйства – 600 кв.м.

3. Процент застройки территории не более 40 %.

4. Минимальная высота индивидуальных жилых домов и иных объектов, размещаемых в зоне малоэтажной жилой застройки – 5 метров в коньке кровли.

5. Максимальная высота:

1. индивидуальных жилых домов и иных объектов, размещаемых в зоне малоэтажной жилой застройки – 10 метров в коньке кровли;
2. хозяйственных построек: гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений – 5 м в коньке крыши.

Высота зданий от уровня земли до верха плоской кровли не более 9,6 м: до конька скатной кровли не более 13,6 м. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4 м, до конька скатной кровли не более 7м. Исключение: башни, шпили, флагштоки - без ограничения.

6. Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц –5 м.

7. Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов – 3 м.

8. Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка – 3 мпри условии учета норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными [главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644)).

9. Минимальное расстояние от построек для скота и птицы до соседнего участка –  
4 м.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.

10. Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка – 1 м.

11. Вспомогательные строения, кроме гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

12. Высота ограждения не более 1,8 м. С целью минимального затенения территорий ограждения между соседними земельными участками должны быть сетчатые или решетчатые.

13. Хозяйственные постройки строения для содержания домашних животных, скота и птицы в соответствии с нормативными правовыми документами   
МО «Усть-Пинежское».

Содержание скота и птицы допускается в районах усадебной застройки с размером участка не менее 0,06 га, в том числе:

- содержание и разведение домашней птицы и кроликов до 20 голов, а также мелкого рогатого скота (овец и коз) до 10 голов;

- содержание и выращивание крупного рогатого скота (2-3 головы);

- содержание и выращивание свиноматок (1-2 головы).

14. Минимальные размеры земельных участков объектов капитального строительства общественного назначения определяются в соответствии с приложением 7\* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» или в соответствии с приложением Ж в СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

Данные минимальные размеры земельных участков установлены с учетом размещения на земельном участке объекта общественного назначения парковок (стоянок) для автотранспорта посетителей, зоны подхода посетителей и хозяйственной зоны объекта.

15. Размещение объектов и помещений общественного назначения, предназначенных для обслуживания населения, должно осуществляться на земельных участках, примыкающих к улицам населенного пункта.

16. Минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений в населенных пунктах городского типа – 25 метров, в сельских населенных пунктах - 10 м.

***Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)***

***(этажностью 1-3 надземных этажа)***

Определена для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов, размещения объектов капитального строительства общественного назначения повседневного пользования, не оказывающих вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняющих существенного неудобства жителям, не требующих установления санитарной зоны.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
2. Образование и просвещение: детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы;
3. Здравоохранение: пункты первой медицинской помощи;
4. Обеспечение внутреннего правопорядка: опорные пункты охраны общественного порядка.

5. Индивидуальное жилищное строительство (код 2.1)

6. Блокированная жилая застройка (код 2.3)

7. Объекты гаражного назначения (код 2.7.1)

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Магазины: отдельно стоящие объекты торговли, временные объекты торговли;
2. Общественное питание: отдельно стоящие объекты;
3. Бытовое обслуживание: отдельно стоящие объекты, рассчитанные на малый поток посетителей (на 2 раб. места);
4. Гостиничное обслуживание: гостевые дома;
5. Здравоохранение: аптеки;
6. Социальное обслуживание: отделения связи;
7. Ветеринарное обслуживание: ветлечебницы, без постоянного содержания животных;
8. Спорт: спортплощадки;
9. Бытовое обслуживание: мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские;
10. Рынки;
11. Общественное управление: административно-управленческие здания;
12. Религиозное использование: культовые здания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Коммунальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (котельные, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, канализация, скважины, колодцы, септики;
2. Отдых (рекреация): детские игровые площадки, открытые спортивно-физкультурные сооружения;
3. Обеспечение внутреннего правопорядка: размещение объектов пожарной охраны (гидрантов, резервуаров, противопожарных водоемов).
4. Автомобильный транспорт: парковки (стоянки) объектов общественного назначения.

**Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции   
объектов капитального строительства зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2):**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для предоставляемых для малоэтажных многоквартирных домов определяются проектами планировки территорий.

2. Процент застройки территории не более 40 %.

3. Высота зданий от уровня земли до верха плоской кровли не более 9,6 м: до конька скатной кровли не более 13,6 м. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4 м, до конька скатной кровли не более 7м. Исключение: башни, шпили, флагштоки - без ограничения.

4.Максимальная площадь помещений, встроенных в малоэтажные многоквартирные жилые дома:

1. объектов общественного питания – из расчёта на 50 посадочных мест.
2. объектов розничной торговли – 150 м2 торговой площади.
3. Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц - 5 м.

Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов - 3 м.

Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка - 3 м при условии учета норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными [главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644)).

Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2-3 этажа – не менее 15 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее   
10 м. В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

1. Вспомогательные строения, кроме гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.
2. Требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» на территории многоквартирной застройки согласно СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»:
3. отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений;
4. при озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа;
5. по внутридворовым проездам придомовой территории не должно быть транзитного движения транспорта. К площадкам мусоросборников необходимо предусматривать подъезд для специального транспорта;
6. расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать в соответствии с гигиеническими требованиями к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий;
7. на земельных участках должны быть предусмотрены подъезды и проходы к каждому зданию. Места для размещения стоянок или гаражей для автомобилей, должны соответствовать гигиеническим требованиям к санитарно-защитным зонам и санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов;
8. на придомовых территориях запрещается производить мойку автомашин, слив топлива и масел, регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигатели;
9. на территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок общественных организаций;
10. Минимальные размеры земельных участков объектов капитального строительства общественного назначения определяются в соответствии с приложением 7\* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» или в соответствии с приложением Ж в СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»

Данные минимальные размеры земельных участков установлены с учетом размещения на земельном участке объекта общественного назначения стоянок для автотранспорта посетителей, зоны подхода посетителей и хозяйственной зоны объекта.

9. Размещение объектов и помещений общественного назначения, предназначенных для обслуживания населения, должно осуществляться на земельных участках, примыкающих к улицам населенного пункта.

10. Минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений в населенных пунктах городского типа – 25 метров, в сельских населенных пунктах - 10 м.

11. Высота ограждения не более 1,8 м. С целью минимального затенения территорий ограждения соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые.

12. Минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:

а) «Индивидуальное жилищное строительство» - 0,06 га;

б) «Блокированная жилая застройка» 400 кв.м на 1 квартиру;

в) «Объекты гаражного назначения» - 30 кв.м.

- пунктом 13 – максимальные размеры вновь предоставляемых земельных участков для, в том числе их площадь:

а) «Индивидуальное жилищное строительство» - 0,2 га;

б) «Блокированная жилая застройка» 1500 кв.м на 1 квартиру;

в) «Объекты гаражного назначения» - 300 кв.м.

**Статья 42. Зоны специального назначения**

«В состав зон специального назначения включаются территории, занятые кладбищами, объектами размещения отходов производства и потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах. Зоны специального назначения МО «Усть-Пинежское» включают в себя следующие зоны:

1. Сп-1 - Зона ритуальной деятельности;
2. Сп-2 - Зона размещения отходов;
3. Сп-3 - Зона защитных насаждений;
4. Сп-4 - Зона обеспечения вооруженных сил.

***Зона ритуальной деятельности (Сп-1)***

Зона ритуальной деятельности предназначена для размещения мест погребения, объектов похоронного обслуживания и установления их санитарно-защитных зон. Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с сооружаемыми на них кладбищами для захоронения тел (останков) умерших, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для осуществления погребения умерших.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Ритуальная деятельность.

**Условно разрешенные виды использования:**

Не установлены

**Вспомогательные виды использования:**

1. Коммунальное обслуживание: размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений, в том числе общественных туалетов, резервуаров для хранения воды.
2. Общее пользование территории: благоустройство территории, в том числе размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей.
3. Автомобильный транспорт: размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь –** не подлежат установлению.

**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -** не подлежат установлению.

**Предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений** - не подлежат установлению.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка -** не подлежат установлению.

***Зона размещения отходов (Сп-2)***

Зона размещения отходов предназначена для размещения отходов ТБО.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Специальная: захоронение отходов.

**Условно разрешенные виды использования:**

Не установлены

**Вспомогательные виды использования:**

Не установлены.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь –** не подлежат установлению.

**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -** не подлежат установлению.

**Предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений** - не подлежат установлению.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка -** не подлежат установлению.

***Зона защитных насаждений (Сп-3)***

Зона защитных насаждений предназначена для обеспечения экологической безопасности населения при эксплуатации производственных объектов.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Общее пользование территории: зеленные насаждения.

**Условно разрешенные виды использования:**

Не установлены

**Вспомогательные виды использования:**

Не установлены

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь –** не подлежат установлению.

**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -** не подлежат установлению.

**Предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений** - не подлежат установлению.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка -** не подлежат установлению.

***Зона обеспечения вооруженных сил (Сп-4)***

Зона предназначена для строительства и эксплуатации зданий, сооружений, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на укрепление боевой готовности воинских частей.

Порядок использования территорий указанных зон устанавливается федеральными органами исполнительной власти, либо региональными органами исполнительной власти Архангельской области по согласованию с органами местного самоуправления МО «Усть-Пинежское» в соответствии с требованиями специальных нормативов и настоящими Правилами.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Обеспечение обороны и безопасности: военный городок;
2. Здравоохранение: ведомственные объекты здравоохранения.

**Условно разрешенные виды использования:**

* + - 1. Жилая застройка: многоквартирные жилые дома, общежития.

**Вспомогательные виды использования:**

Спорт: спортивные сооружения и площадки;

Общее пользование территории: зеленые насаждения, элементы благоустройства, плакаты, стенды, доски почета, памятники, памятные стенды, объекты благоустройства;

Обеспечение внутреннего правопорядка: объекты пожарной охраны;

Коммунальное обслуживание: площадки для сбора мусора;

Обслуживание автотранспорта: автостоянки легковых автомобилей основного вида использования.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь –** не подлежат установлению.

**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения**

**мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -** не менее 3 метров при соблюдении требований противопожарной безопасности, установленными [главой 15 "Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности" раздела II "Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов" Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644), сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объекта защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», санитарных норм и правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, строительными нормами и правилами СП 52.13330.2011.

**Предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений** – 4 надземных этажа, 20 метров.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка -** не более 60%.