# Проект

# Р о с с и й с к а я Ф е д е р а ц и я

# Иркутская область

**Муниципальное образование «Тайшетский район»**

**Бирюсинское муниципальное образование**

**«Бирюсинское городское поселение»**

ДУМА БИРЮСИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО

ОБРАЗОВАНИЯ

**«БИРЮСИНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

**(третий созыв)**

РЕШЕНИЕ

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г. № \_\_\_

«О внесении изменений в «Правила землепользования и застройки Бирюсинского муниципального образования «Бирюсинское городское поселение» Тайшетского района Иркутской области»

 С целю устойчивого развития Бирюсинского муниципального образования «Бирюсинское городское поселение» руководствуясь п. 12 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», ст. 33 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, ст.14 Федерального Закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Бирюсинского городского муниципального образования, Положением «Об организации и деятельности администрации Бирюсинского городского муниципального образования», утвержденного решением Думы Бирюсинского городского муниципального образования № 163 от 26.07.2007 г., (с изменениями от 28.05.2009г. № 159),

**РЕШИЛА:**

1. Внести изменения в статью 51 «Правил землепользования и застройки Бирюсинского муниципального образования «Бирюсинское городское поселение» Тайшетского района Иркутской области», утвержденных решением Думы Бирюсинского городского поселения от 03.07.2014 г. №117, с изменениями от 25.06.2015 №162, изложив её в новой редакции (Приложение 1).

2. Статья 52. Общественно-деловые зоны "ОД"«Правил землепользования и застройки Бирюсинского муниципального образования «Бирюсинское городское поселение» Тайшетского района Иркутской области», утвержденных решением Думы Бирюсинского городского поселения от 03.07.2014 г. №117, с изменениями от 25.06.2015 №162, дополнить обзацами9,10,11,12,13:

 Параметры основных видов разрешенного 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 подлежат установлению;

- предельное количество этажей или предельную высоту 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.

3. Статья 53. Озелененные и рекреационные зоны "Р" «Правил землепользования и застройки Бирюсинского муниципального образования «Бирюсинское городское поселение» Тайшетского района Иркутской области», утвержденных решением Думы Бирюсинского городского поселения от 03.07.2014 г. №117, с изменениями от 25.06.2015 №162, дополнить обзацами2,3,4,5,6:

 Параметры основных видов разрешенного 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 подлежат установлению;

- предельное количество этажей или предельную высоту 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.

4. Статья 54. Производственные зоны "П" «Правил землепользования и застройки Бирюсинского муниципального образования «Бирюсинское городское поселение» Тайшетского района Иркутской области», утвержденных решением Думы Бирюсинского городского поселения от 03.07.2014 г. №117, с изменениями от 25.06.2015 №162, дополнить обзацами3,4,5,6,7:

 Параметры основных видов разрешенного 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 подлежат установлению;

- предельное количество этажей или предельную высоту 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.

5. Статья 57. Зоны сельскохозяйственного использования "СХ" «Правил землепользования и застройки Бирюсинского муниципального образования «Бирюсинское городское поселение» Тайшетского района Иркутской области», утвержденных решением Думы Бирюсинского городского поселения от 03.07.2014 г. №117, с изменениями от 25.06.2015 №162, дополнить обзацами3,4,5,6,7:

 Параметры основных видов разрешенного 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 подлежат установлению;

- предельное количество этажей или предельную высоту 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

 6. Опубликовать настоящее решение в Бирюсинском Вестнике и разместить в сети Интернет на официальном сайте администрации Бирюсинского городского поселения.

 Глава Бирюсинского муниципального образования

«Бирюсинское городское поселение» А.В. Ковпинец

Приложение 1 к Решению Думы Бирюсинского городского поселения от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2017 г. № \_\_\_\_\_\_\_

**Проект внесения изменений**

**Статья 51. Жилые зоны «Ж»**

Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке индивидуальными жилыми домами усадебного типа, а также многоквартирными (в том числе - блокированными) жилыми домами с приквартирными участками и без таковых. В жилых зонах необходимо предусматривать предоставление набора услуг местного значения.

51.1. Регламент зоны Ж1. Застройка индивидуальными (одноквартирными) и блокированными (2 и более квартир) домами с приусадебными или приквартирными участками.

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования структурных жилых образований из индивидуальных домов усадебного типа и блокированных домов с приквартирными участками и размещения объектов оказания услуг повседневного уровня.

Зона предназначена для проживания, отдыха и индивидуальной трудовой деятельности.

Зона Ж1 включает подзоны проживания (дома с участками) и общественной подзоны.

***Виды разрешенного использования земельных участков зоны Ж1 (Код согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 с изменениями согласно приказу Министерства экономического развития РФ от 30 сентября 2015 г. N 709
"О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. N 540***"***):***

| **Код\*\*\*** | **Основные виды разрешённого использования\*:** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** |
| --- | --- | --- | --- |
| **2.1** | Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений | строения для домашних животных и птицы, содержание которых не требует выпаса, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках, надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды. |
| **2.3** | Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений |
| **12.0** | Общее пользование территории | Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы | Площадки для сбора мусора, детские площадки, спортивные площадки для занятий физической культурой, размещение объектов пожарной безопасности (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и прочее). |
| **Код\*\*\*** | **Условно разрешённые виды использования\*:** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):** |
| **2.2** | Для ведения личного подсобного хозяйства | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных | палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках, надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды. |
| **3.1** | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |  |
| **3.2.** | Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | Гостевые автостоянки |
| **3.3** | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро) | Временные (сезонные) павильоны обслуживания населения, площадью не более 60 кв.м; площадки для сбора мусора |
| **3.5** | Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | Гостевые автостоянки |
| **3.7** | Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)  |  |
| **3.10** | Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека | Гостевые автостоянки |
| **4.3** | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |  |
| **4.4** | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет не более 200 кв. м | Временные (сезонные) объекты мелкорозничной торговли, площадью не более 60 квадратных метров; площадки для сбора мусора  |
| **4.9** | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых);размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей |  |
| **6.8** | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с **кодом 3.1** |  |
| **13.1** | Ведениеогородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции |  |
| **13.2** | Ведение садоводства | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений |  |
| **13.3** | Ведение дачного хозяйства | Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;размещение хозяйственных строений и сооружений |  |

***\*В скобках указаны иные равнозначные наименования.***

***\*\* Содержание видов разрешенного использования допускает без отдельного указания размещение и эксплуатацию линейного объекта, размещение защитных сооружений (насаждений, информационных и геодезических знаков, если Федеральным законом не установлено иное.***

***\*\*\* Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.***

***Параметры разрешенного использования участков индивидуальных и блокированных жилых домов и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| минимальная | 0,04 га |
| максимальная | 0,2 га |
| минимальная длина стороны земельного участка по уличному фронту | 20 мДля блокированных жилых домов 12 м |
| минимальная ширина (глубина) земельного участка | 20 мДля блокированных жилых домов 15 м |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3  |
| минимальное | Не нормируется |
| **Высота зданий, сооружений:** |  |
| максимальная | основного строения | вспомогательных строений |
| 12 м с возможным использованием мансардного этажа, как исключение: шпили, башни, флагштоки, но не более 1/3 высоты основного строения | для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м. |
| минимальная | Не нормируется |
| **Процент застройки:** |  |
| максимальный: | 1. 40 %
2. плотность застройки определяется проектной документацией при условии обеспечения нормируемой инсоляции и аэрации
 |
| минимальный: | 10 % |
| **Иные показатели:** |  |
| максимальная высота оград вдоль улиц | Допускается высотой не более 2 м при соблюдении условий просматриваемости ограждения на высоте выше 0,4 м от поверхности земли.Характер ограждений должен быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. |
| максимальная высота оград между соседними участками | 2,0 м (при условии устройства проветриваемого ограждения) |
| Отступ застройки от красной линии улицы | 5,0 м (для всех видов объектов капитального строительства при новом строительстве)в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией |
| Отступ застройки от межи, разделяющей соседние участки | до основного строения – 3 м;до хозяйственных и прочих строений -1 м;до открытой стоянки – 1 м;до отдельно стоящего гаража – 1м.Расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* (прил. 1). Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников земельных участков.Минимальные расстояния от дворовых туалетов, помойных ям, выгребных септиков до соседнего дома – 4 м.Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.Расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.В зонах застройки, сложившейся к моменту утверждения настоящих Правил, допускается размещение индивидуальных и блокированных жилых домов, и хозяйственных построек без отступа от межевой границы. |

Площадь участков на территории индивидуальной усадебной и блокированной застройки устанавливается (и изменяется) правовыми актами органа местного самоуправления на основании Закона Иркутской области от 12.03.2012 г № 8-ОЗ

При разделе недвижимости дроблению не подлежит земельный участок, если в результате образуется участок площадью менее 200 м2.

На основании п. 4 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предельные размеры не устанавливаются для земельных участков, приобретенных гражданами в собственность до вступления в силу закона СССР от 06.03.1990 №1305-1 «О собственности в СССР» в соответствии с правилами, установленными статьей 36 Земельного кодекса РФ.

51.2. Регламент зоны Ж2. Застройки малоэтажными домами (1-3 этажа) квартирного типа без приквартирных участков

Зона предназначена для постоянного проживания с возможным включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов повседневного (первичного) обслуживания.

***Виды разрешенного использования земельных участков зоны Ж2 (Код согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 с изменениями согласно приказу Министерства экономического развития РФ от 30 сентября 2015 г. N 709
"О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. N 540***"***):***

| **Код\*\*\*** | **Основные виды разрешённого использования\*:** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** |
| --- | --- | --- | --- |
| **2.5** | Среднеэтажная жилая застройка | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);благоустройство и озеленение;размещение подземных гаражей и автостоянок;обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | Размещение органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);Площадки для сбора мусора, общественные туалеты, размещение объектов пожарной безопасности (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и прочее). |
| **12.0** | Общее пользование территории | Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы | Площадки для сбора мусора, детские площадки, спортивные площадки для занятий физической культурой, размещение объектов пожарной безопасности (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и прочее). |
| **Код\*\*\*** | **Условно разрешённые виды использования\*:** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):** |
| **3.1** | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |  |
| **3.2.** | Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | Гостевые автостоянки |
| **3.3** | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро) | Временные (сезонные) павильоны обслуживания населения, площадью не более 60 кв.м; площадки для сбора мусора |
| **3.5** | Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | Гостевые автостоянки |
| **3.7** | Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)  |  |
| **3.6** | Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов;устройство площадок для празднеств и гуляний;размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов |  |
| **4.4** | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет не более 200 кв. м | Временные (сезонные) объекты мелкорозничной торговли, площадью не более 60 квадратных метров; аптеки; площадки для сбора мусора  |
| **4.6** | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |  |
| **4.7** | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | Гостевые автостоянки |
| **4.9** | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых);размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей |  |

***\*В скобках указаны иные равнозначные наименования.***

***\*\* Содержание видов разрешенного использования допускает без отдельного указания размещение и эксплуатацию линейного объекта, размещение защитных сооружений (насаждений, информационных и геодезических знаков, если Федеральным законом не установлено иное.***

***\*\*\* Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.***

***Параметры разрешенного использования территории зоны***

В соответствии с рекомендациями МДС 30-1.99 устанавливаются следующие основные параметры использования территории жилой зоны:

- отступ линии застройки от красной линии определяется проектом планировки данной территории;

- расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными, определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с техническими регламентами;

- размещение объектов повседневного обслуживания допускается в первых этажах, выходящих на улицу по периметру квартала жилых домов или пристроенных к ним помещениях при условии, что загрузка объектов обслуживания и входы для посетителей располагаются со стороны улицы или с торца дома. При этом должны быть выдержаны следующие требования:

- размещение гаражей индивидуального транспорта - в пределах территориальной зоны из расчета 1 машино-место на квартиру, во дворе – открытые стоянки и местные проезды;

- зелёные насаждения общего пользования, детские игровые площадки, спортивные площадки, объекты отправления культа, площадки для мусоросборников размещаются в соответствии СНиП 2.07.01-89;

площадки для контейнеров мусоросбора – из расчета 1 контейнер на 10-15 квартир располагаются на расстоянии до жилых домов, ДДУ, игровых площадок – не менее 150 м.

 51.3. Регламент зоны Ж3. Застройки среднеэтажными многоквартирными домами (4-5 этажей)

***Виды разрешенного использования земельных участков зоны Ж3 (Код согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 с изменениями согласно приказу Министерства экономического развития РФ от 30 сентября 2015 г. N 709
"О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. N 540***"***):***

| **Код\*\*\*** | **Основные виды разрешённого использования\*:** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** |
| --- | --- | --- | --- |
| **2.5** | Среднеэтажная жилая застройка | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);благоустройство и озеленение;размещение подземных гаражей и автостоянок;обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | Размещение органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);Площадки для сбора мусора, общественные туалеты, размещение объектов пожарной безопасности (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и прочее). |
| **12.0** | Общее пользование территории | Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы | Площадки для сбора мусора, детские площадки, спортивные площадки для занятий физической культурой, размещение объектов пожарной безопасности (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и прочее). |
| **Код\*\*\*** | **Условно разрешённые виды использования\*:** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):** |
| **3.1** | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |  |
| **3.2.** | Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | Гостевые автостоянки |
| **3.3** | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро) | Временные (сезонные) павильоны обслуживания населения, площадью не более 60 кв.м; площадки для сбора мусора |
| **3.5** | Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | Гостевые автостоянки |
| **3.6** | Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов;устройство площадок для празднеств и гуляний;размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов |  |
| **4.4** | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет не более 200 кв. м | Временные (сезонные) объекты мелкорозничной торговли, площадью не более 60 квадратных метров; аптеки; площадки для сбора мусора  |
| **4.6** | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |  |
| **4.7** | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | Гостевые автостоянки |

***\*В скобках указаны иные равнозначные наименования.***

***\*\* Содержание видов разрешенного использования допускает без отдельного указания размещение и эксплуатацию линейного объекта, размещение защитных сооружений (насаждений, информационных и геодезических знаков, если Федеральным законом не установлено иное.***

***\*\*\* Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.***

 ***Параметры и условия физических и градостроительных изменений***

- минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома в зоне 4-5 этажной застройки (из расчета на 1 жителя):

 - при уплотнении существующей застройки – 24,8 м2;

- в проектируемой застройке – 15,7 м2;

- земельная доля, приходящаяся на 1 м2 общей площади жилых помещений – не менее 0,92 (при расчётной жилищной обеспеченности -18 м2/чел);

- расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции;