|  |
| --- |
|  |
|
|  |



|  |
| --- |
|  |
|
|  |

**КРАСНОАРМЕЙСКОЕ РАЙОННОЕ СОБРАНИЕ**

**САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

## Р Е Ш Е Н И Е

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| от | 25.05.2023 | № | 41 |
|

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Высоковского муниципального образования Красноармейского муниципального района

На основании статьи 32 Градостроительного кодекса РФ, Федеральными законами от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Красноармейское районное Собрание **РЕШИЛО:**

 1.Внести изменения в Правила землепользования и застройки Высоковского муниципального образования, утвержденные решением Красноармейского районного Собрания Саратовской области от 30.10.2015г. № 77 (31.08.2016г. № 64; 19.12.2016г. № 45; 11.02.2019 №13, 24.12.2020 №55, 28.03.2022 №26), следующие изменения:

 - часть 2 статьи 27 градостроительного регламента изложить в новой редакции, согласно приложению №1;

- подпункт 1 пункта 3 статьи 37 «Публичный сервитут» изложить в новой редакции «прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе, за исключением случаев, если свободный доступ к такому объекту ограничен в соответствии с федеральным законом».

 2.Опубликовать настоящее решение, путем размещения на официальном сайте администрации Красноармейского муниципального района Саратовской области в информационно телекоммуникационной сети «Интернет».

 3. Настоящее решение вступает в силу с момента его официального опубликования (обнародования).

Председатель Красноармейского

районного Собрания Л.В. Герасимова

Глава Красноармейского

муниципального района А.И. Зотов

Приложение к решению

от 25.05.2023 № 41

***2.Зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами***

***Кодовое обозначение зоны (индекс) – Ж3***

Жилая зона Ж3 – зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами. Застройка до 3 этажей включительно, предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов всех уровней обслуживания.

Жилая зона Ж3 включает в себя как сложившуюся жилую застройку, так и планируемую, осуществляемую при условии сноса существующих жилых домов в соответствии с нормами действующего законодательства на основании проектов планировки территории, утвержденных в установленном порядке.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:площадь земельного участка (ЛПХ, блокированная, многоквартирная застройки) – от 300 до 20000 кв. м;в условиях сложившейся застройки (существующие объекты недвижимости) - по сложившемуся землепользованию с учетом технических регламентов, при их отсутствии - с учетом применяемых строительных, санитарных и иных норм и правил.площадь земельного участка (ИЖС, жилой застройки)– от 300 до 1500 кв. м;в условиях сложившейся застройки (существующие объекты недвижимости) - по сложившемуся землепользованию с учетом технических регламентов, при их отсутствии - с учетом применяемых строительных, санитарных и иных норм и правил.площадь земельного участка (огородничество) – от 100 до 400 кв. м2. Минимальный отступ линии застройки от красной линии при новом строительстве:- не менее 5 м со стороны улиц;- не мене 3 м со стороны проездов;в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией.3. Минимальные отступы от границ соседнего участка до:- жилого дома – 3 м;- хозяйственных и прочих сооружений– 1 м;- открытой автостоянки –1 м;- отдельно стоящего гаража – 1 м;4. Минимальное расстояние от окон жилых помещений:- до соседнего жилого дома и хозяйственных сооружений на соседнем участке – 6 м; - по противопожарным нормам в зависимости от огнестойкости зданий и сооружений от 6 м до 15 м;- до построек с содержанием скота и птицы – от 6 до 15 м- до построек с содержанием скота и птицы, дворовых туалетов, помойных ям душа, бани и сауны - 12 м.5. Минимальное расстояние от границ соседнего участка:- до построек для содержания скота и птицы не менее - 4 м;- до стволов высокорослых деревьев – 4 м;- до стволов среднерослых деревьев – 2 м;- до кустарников – 1 м.6. Предельное количество этажей – не более 3 этажей.Предельное количество этажей – для хозяйственных построек не более 1 этажа.7. Максимальная высота жилого дома – 12 м.8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.9. Иные показатели - высота ограждения земельных участков не более 2,0 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть продуваемые, сетчатые или решётчатые с целью минимального затемнения. Сплошное ограждение допускается по согласованию с собственниками соседних участков.Вспомогательные сооружения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.Высота ворот гаражей – не более 2,5 м.Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома.Расстояние между жилыми домами при новом строительстве в соответствии с нормами противопожарной безопасности, инсоляции и освещенности.Уклон крыши следует принимать в сторону своего земельного участка. |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2) |
| Блокированная жилая застройка (2.3) |
| Жилая застройка (2.0) |
| Ведение огородничества (13.1) |
|  |
| Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка – от 500 до 20000 кв. м; в условиях сложившейся застройки (существующие объекты недвижимости) - по сложившемуся землепользованию с учетом технических регламентов, при их отсутствии - с учетом применяемых строительных, санитарных и иных норм и правил.2. Минимальные отступы от границ земельных участков: - минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного сооружения– не менее 3 метров;3. Предельное количество этажей – 7 этажей.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.5. иные показатели: Минимально допустимое расстояние от окон жилых домов и общественных зданий до:-детских площадок – 12 м;-площадок для отдыха взрослых – 10 м;-спортивных площадок в зависимости от шумовых характеристик – 10-40 м;-хозяйственных площадок – 20 м; -площадок для выгула собак – 40 м.6. Расстояние от площадок для сбора мусора до жилых домов не менее 20 м, но не более 100 м, до детских учреждений, спортивных площадок и площадок отдыха – не менее 25 м.7.Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта (парковки) на территории земельного участка – 1 машино-место на 2 квартиры.При размещении жилых зданий смешанного использования с размещением в нижних этажах объектов делового, культурно-просветительского, обслуживающего и коммерческого назначения: Размещать вдоль красных линий улиц и магистралей.  Предусматривать отдельные входы в помещения делового, культурно-просветительского, обслуживающего и коммерческого назначения со стороны улицы при наличии места для парковки автотранспорта по действующим нормам.В первом, втором и цокольном этажах жилых зданий допускается при условии выполнения требований санитарно-гигиенических и противопожарных норм и правил размещение объектов общественного назначения, в том числе:- магазинов розничной торговли; - общественного питания, бытового обслуживания;- отделений связи площадью не более 700 кв.м;- банков;- женских консультаций;- раздаточных кухонь, молочных кухонь; -юридических консультаций и нотариальных контор, загсов;- филиалов библиотек, выставочных залов;- контор жилищно-эксплуатационных организаций;- для физкультурно-оздоровительных занятий общей площадью до 150 кв. м, культурно-массовой работы с населением;- для кратковременного пребывания детей дошкольного возраста (кроме цокольных этажей). |
| Магазины (4.4) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка от 200 до 6000 кв.м.2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.3.Предельное количество этажей - до 3 этажей.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.5.Иные показатели - максимальная высота оград – 1м в легких конструкциях с декоративными элементами.6. При строительстве, капитальном ремонте и реконструкции фасада здания следует разрабатывать архитектурно-композиционное решение и согласовывать его с главой Красноармейского муниципального района Саратовской области, в целях поддержания единого стиля города. |
| Спорт (5.1) | Не подлежат установлению. |
| Коммунальное обслуживание (3.1*)* | Не подлежат установлению.При новом строительстве устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории |
| Социальное обслуживание (3.2) | Параметры застройки не подлежат установлению. Площадь земельных участков принимать при проектировании объектов в соответствии с требованиями к размещению таких объектов в зоне объектов культуры и искусства СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др. документов. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не подлежат установлению.При новом строительстве устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории |
| Хранение автотранспорта (2.7.1)  | Размер земельных участков для гаражей следует принимать 30 кв.м. на одно машино-место. |
| Бытовое обслуживание (3.3) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

- площадь земельного участка от 100 до 400 кв.м.2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.3. Предельное количество этажей - 1 этаж.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.5.Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.6. При строительстве, капитальном ремонте и реконструкции фасада здания следует разрабатывать архитектурно-композиционное решение и согласовывать его с главой Красноармейского муниципального района Саратовской области, в целях поддержания единого стиля города. |
| Здравоохранение (3.4) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 400 до 10000 кв. м;- ширина земельного участка – от 20 до 100 м;- длина земельного участка – от 20 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м.3. Предельное количество этажей – 3 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.5. Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. |
| Образование и просвещение (3.5) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков религиозного использования:- площадь земельного участка от 2000 до 30 000 кв.м.2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м.3.Предельное количество этажей - до 4 этажей.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.5.Иные показатели - максимальная высота оград – 1,5 м с декоративными элементами. |
| Трубопроводный транспорт (7.5) | Не подлежат установлению.При новом строительстве устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории. |
| Рынки (4.3) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для рынков:- площадь земельного участка- от 400 до 2000 кв. м.;Площадь застройки и земельных участков отдельных автостоянок для хранения легковых автомобилей (парковок) на одно машино-место для:одноэтажных - 30 кв. м;2-х этажных -20 кв. м;3-х этажных - 14 кв. м;Площадь застройки и земельных участков для подземных стоянок на одно машиноместо – 25 кв. м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков –1,0 м.3. Предельное количество этажей – 3 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.5. Иные показатели - максимальная высота оград – 1м. в легких конструкциях с декоративными элементами.6. При строительстве, капитальном ремонте и реконструкции фасада здания следует разрабатывать архитектурно-композиционное решение и согласовывать его с главой Красноармейского муниципального района Саратовской области, в целях поддержания единого стиля города. |
| Благоустройство территории (12.0.2) | Параметры застройки не подлежат установлению. |

Вспомогательные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

* не подлежат установлению

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Культурное развитие (3.6) | Параметры застройки не подлежат установлению. Площадь земельных участков принимать при проектировании объектов в соответствии с требованиями к размещению таких объектов в зоне объектов культуры и искусства СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др. документов. |
| Гостиничное обслуживание (4.7)  | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков гостиничного обслуживания:- площадь земельного участка - от 400 до 6000 кв. м.;2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;3.Предельное количество этажей - до 3 этажей.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.5.Иные показатели - максимальная высота оград – 1 м в легких конструкциях с декоративными элементами.6. При строительстве, капитальном ремонте и реконструкции фасада здания следует разрабатывать архитектурно-композиционное решение и согласовывать его с главой Красноармейского муниципального района Саратовской области, в целях поддержания единого стиля города. |
| Общественное питание (4.6) | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков гостиничного обслуживания:- площадь земельного участка - от 200 до 6000 кв. м.;2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;3.Предельное количество этажей - до 3 этажей.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.5.Иные показатели - максимальная высота оград – 1 м в легких конструкциях с декоративными элементами.6. При строительстве, капитальном ремонте и реконструкции фасада здания следует разрабатывать архитектурно-композиционное решение и согласовывать его с главой Красноармейского муниципального района Саратовской области, в целях поддержания единого стиля города. |
| Предпринимательство (4.0) | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков гостиничного обслуживания:- площадь земельного участка - от 200 до 2000 кв. м.;2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;3.Предельное количество этажей - до 3 этажей.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.5.Иные показатели - максимальная высота оград – 1 м в легких конструкциях с декоративными элементами.6. При строительстве, капитальном ремонте и реконструкции фасада здания следует разрабатывать архитектурно-композиционное решение и согласовывать его с главой Красноармейского муниципального района Саратовской области, в целях поддержания единого стиля города. |
| Энергетика (6.7) | Не подлежат установлению. |

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* Санитарно-защитная зона;
* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;
* Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* Охранные зоны инженерных коммуникаций;
* Придорожные полосы.

Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливается в соответствии со ст.35 настоящих Правил.