Приложение № 1

к решению Совета

Мортковского сельского поселения

№ 1 от 07.09.2015г.

**Изменения и дополнения**

**в Правила землепользования и застройки Мортковского сельского поселения Пучежского муниципального района Ивановской области,**

**принятые решением Совета Мортковского сельского поселения Пучежского муниципального района Ивановской области от 24.12.2013 года № 3**

**Новая редакция ст. 43.1 Градостроительные регламенты. Жилые зоны.**

**«Статья 43.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны**

К жилым зонам относятся участки территории поселения, используемые и предназначенные для размещения жилых домов, хозяйственных построек, построек, необходимых для хранения и обслуживания индивидуальных транспортных средств, иных зданий и сооружений, необходимых для ведения домашнего хозяйства. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового обслуживания населения, культовых зданий, объектов образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и иных объектов, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.

**Ж-1. Зона жилой застройки**

Зона включает в себя преимущественно кварталы жилых домов , не предназначенных для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей; 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); размещение гаражей и подсобных сооружений;

***Основные виды разрешенного использования:***

- малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов);

- приусадебный участок личного подсобного хозяйства;

- блокированная жилая застройка;

-обслуживание жилой застройки

***Условно разрешенные виды использования:***

- парикмахерские;

- аптеки;

- мастерские для занятий индивидуальной трудовой деятельностью по изготовлению мелких поделок и работ по индивидуальным заказам без нарушения принципов добрососедства в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

- отделения связи;

- объекты культового на значения;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;

- спортплощадки;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- гостевые дома.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- отдельно стоящие или пристроенные к жилому дому гаражи или открытые автостоянки: 1 - 2 машиноместа на индивидуальный участок, расположенные в границах личных земельных участков без нарушения принципов добрососедства;

- детские площадки, игровые комплексы;

- физкультурно-оздоровительные сооружения;

- площадки отдыха для взрослых;

- хозяйственные постройки;

- строения для содержания домашнего скота и птицы;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- сады, огороды, палисадники;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- площадки для сбора мусора;

***Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:***

1. максимальный размер приусадебного участка личного подсобного хозяйства– 0,25 га, минимальный размер – 0,002 га;
2. – максимальный размер земельного участка под малоэтажную и блокированную жилую застройку– 0,25 га, минимальный размер – 0,02 га
3. – максимальный размер земельного участка для объектов торговли и обслуживания – 0,25 га, минимальный размер – 0,03 га
4. – максимальный размер земельного участка для сбора твердых бытовых отходов– 0,003 га минимальный размер – 0,001 га

При образовании земельных участков путем объединения, раздела и перераспределения предельные минимальные и максимальные размеры не применять.

Предельные минимальные и максимальные размеры не применять для вспомогательных и условно разрешенных видов разрешенного использования за исключением случаев, указанных в п.4)

– жилые здания следует размещать с отступом от красных линий магистральных улиц - 5 м, жилых улиц – 3 м. В кварталах со сложившейся застройкой по красной линии допускается совмещение линии застройки с красной линией;

– высота жилых домов до верха плоской кровли не более 10,0 м до конька скатной кровли не более 15,0 м;

– ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть выдержано в едином стиле на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц, высота ограждения до 2-х м.

– по границе с соседними земельными участками ограждения должны быть проветриваемыми (заполнение не более 50%), высотой до 2-х метров. Ограждение участков осуществляется по следующему правилу: владелец участка устанавливает забор с правой стороны (относительно фасада здания со стороны улицы) и поровну с соседями по задней стороне участка, при этом столбы и само ограждение устанавливаются со своей стороны. Если дом принадлежит на праве общей долевой собственности нескольким совладельцам и земельный участок находится в их общем пользовании, допускается устройство решетчатых или сетчатых заборов высотой до 2 м при определении внутренних границ пользования;

– расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 3 м;

– расстояния до границы соседнего приквартирного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее от отдельно стоящего или блокированного дома - 3 м;

от постройки для содержания скота и птицы — 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) — 1 м; от стволов высокорослых деревьев —4 м; среднерослых — 2 м; от кустарника — 1м. Разрешается блокировка хозяйственных построек по взаимному согласию домовладельцев;

– расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. Допускается сокращение расстояния по взаимному соглашению собственников соседних земельных участков;

– расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка не нормируются;

– уклон крыши построек, располагаемых на расстоянии менее 1,5 м от соседнего участка, должен быть в сторону своего участка. Допускается уклон крыши к соседнему участку при обязательной организации водостоков и водоотвода от ограждения в сторону своего участка;

– высота хозяйственных построек не должна превышать 6,5 м;

– при устройстве на своем участке колодцев и отстойников следует руководствоваться требованиями СанПиН 2.1.4.1075-02;

– запрещается устройство индивидуальных отстойников за пределами своих участков.

***Ж-2. Зона среднеэтажной жилой застройки***

Зона жилой застройки Ж-2 выделена для формирования жилых районов с размещением 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); подземных гаражей и автостоянок; 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

***Основные виды разрешенного использования:***

- среднеэтажная жилая застройка

- обслуживание жилой застройки

***Условно разрешенные виды использования:***

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- аптеки;

- общежития;

- отделения связи;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;

- объекты культового на значения;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

– площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;

- площадки для сбора мусора;

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей;

- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- хозяйственные постройки без права содержания в них домашнего скота и птицы, для жителей жилых домов, расположенных в данной зоне.

***Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:***

1. максимальный размер земельного участка под среднеэтажную жилую застройку– 0,25 га., минимальный размер – 0,05 га
2. максимальный размер земельного участка для объектов торговли и обслуживания – 0,25 га., минимальный размер – 0,03 га
3. максимальный размер земельного участка для сбора твердых бытовых отходов– 0,003 га минимальный размер – 0,001 га

При образовании земельных участков путем объединения, раздела и перераспределения предельные минимальные и максимальные размеры не применять.

Предельные минимальные и максимальные размеры не применять для вспомогательных и условно разрешенных видов разрешенного использования за исключением случаев, указанных в п.3)

– отступ застройки от красных линий не менее 5 м, если иное не определено проектом планировки. Допускается совмещение линии застройки с красной линией в района сложившейся застройки;

– отступ застройки от границ земельного участка – не менее 3 м, если проектом планировки не определено иное;

– минимальная площадь земельного участка для многоквартирных жилых домов рассчитывается по "Методическим указаниям по расчету нормативных размеров земельного участка в кондоминиумах" (СП 30-101-98);

– если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров, определенных по СП 30-101-98, и увеличение размеров земельного участка за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы участка жилого дома устанавливаются по существующим границам; сверхнормативная территория может быть передана домовладельцам в собственность или аренду только при условии, что она не может быть использована в качестве самостоятельного объекта в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.»

**Новая редакция статьи 43.2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые и коммерческие зоны**

***«Статья 43.2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые и коммерческие зоны***

К общественно-деловым и коммерческим зонам относятся участки территории, преимущественно используемые и предназначенные для размещения зданий и сооружений общественно-делового назначения — административных зданий, офисов, объектов коммерческой деятельности, торговли, культуры, здравоохранения, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего и высшего профессионального образования, центров деловой, финансовой и общественной активности, культовых и иных зданий. В данной территориальной зоне можно размещать жилые здания.

***О-1. Зона административно-деловой застройки***

Зона О-1 выделена для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг

***Основные виды разрешенного использования недвижимости:***

- общественное управление;

- бытовое обслуживание (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро);

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- подземные, встроенные в здания и многоярусные автостоянки;

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- общественные туалеты;

***Условно разрешенные виды использования:***

- станции технического обслуживания автомобилей;

- крупные предприятия обслуживания, требующие по нормам больших автостоянок (более чем на 50 автомобилей);

- универсальные развлекательные комплексы;

- многоквартирные жилые дома без встроенных помещений;

- рынки;

- автомобильные мойки;

- временные сооружения мелкорозничной торговли;

- предприятия и мастерские по оказанию услуг населению: производство и предоставление материалов, товаров, изготовление поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов и др.);

- автостоянки, гаражи;

- автозаправочные станции.

***Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:***

– отступ застройки от красных линий планировочного элемента: не менее 5 м, если проектом планировки не установлено иное. Совмещение линии застройки с красной линией допускается в условиях реконструкции и в районах исторической застройки;

– обеспечение открытости и проницаемости территорий для визуального восприятия, условий для беспрепятственного передвижения населения;

– ограда – прозрачная, не выше 2-х м от планировочной отметки земли, цоколь не выше 0,5 м;

– материал ограды: металл, кирпич, бетон.

***О-2. Зона учреждений здравоохранения***

Зона О - 2 выделена для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи

***Основные разрешенные виды использования недвижимости:***

- здравоохранение (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению)

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

– объекты, связанные с отправлением культа (при условии ограничения обрядовых услуг и шумовых эффектов);

– отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;

– парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

– спортзалы (с бассейном или без), бассейны;

– спортплощадки, теннисные корты;

– киоски аптечные и товаров первой необходимости;

– общественные туалеты.

***Условно разрешенные виды использования:***

– приюты;

– отделения связи;

– магазины товаров первой необходимости.

***Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:***

– ограда – не выше 2,0 м от планировочной отметки земли;

– материал ограды: металл, кирпич, дерево;

– площадь зеленых насаждений и газонов должна составлять не менее 60% общей площади участка.

***О – 3. Зона образовательных учреждений.***

Зона О - 3 выделена для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения.

***Основные разрешенные виды использования недвижимости:***

- образование и просвещение (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)

***Вспомогательные разрешенные виды использования (обязательное обслуживание детского учреждения):***

– спортплощадки, спортзалы, бассейны, тиры;

– мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др);

– библиотеки, архивы;

– информационные, компьютерные центры;

– музеи, выставочные залы;

– столовые;

– парковки.

***Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:***

– для общеобразовательного учреждения расстояние от здания учреждения до красной линии не менее 25 м;

– при расположении общеобразовательных учреждений на внутриквартальных проездах с периодическим (нерегулярным) движением автотранспорта минимальный разрыв от границы участка учреждения до проезда 25 м;

– территория участка общеобразовательных учреждений ограждается решетчатым забором металлическим, бетонным, кирпичным высотой 1,6–2,0 м и полосой зеленых насаждений;

– площадь земельного участка для вновь строящихся дошкольных общеобразовательных учреждений принимается из расчета 40 м2 на 1 место, при вместимости до 100 мест - 35 м2 на 1 место; для встроенного здания дошкольного общеобразовательного учреждения при вместимости более 100 мест - не менее 29 м2 на 1 место;

– площадь земельного участка общеобразовательных школ принимается из расчета 50 м2 на 1 учащегося при вместимости до 400 мест и от 500 до 600 мест, 60 м2 на 1 учащегося при вместимости от 400 до 500 мест, 40 м2 на 1 учащегося при вместимости от 600 до 800 мест; 33 м2 – вместимостью свыше 800 мест;

– площадь озеленения территории должна составлять не менее 50%. В целях предупреждения возникновения отравления при озеленении участка не проводится посадка деревьев и кустарников с ядовитыми плодами.

***О-4. Зона объектов социального назначения***

Зона О - 4 выделена для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; объектов капитального строительства; общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам; объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)

***Основные виды разрешенного использования недвижимости:***

- социальное обслуживание (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);

-спорт

***Вспомогательные виды разрешенного использования :***

предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары);

телевизионные и радио студии;

почтовые отделения, отделения связи;

аптеки;

гостиницы, дома приёма гостей;

магазины;

бани; сауны;

парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

отдельно стоящие или встроенные в здания автостоянки;

видеосалоны;

киоски;

общественные туалеты.

***Условно разрешенные виды использования:***

спортивные арены (с трибунами);

велотреки;

мотодромы, картинги;

конноспортивные школы.

***О – 5. Зона объектов религиозного назначения***

Зона О - 5 выделена для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов; 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

***Основные виды разрешенного использования недвижимости:***

– религиозное использование (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища);

***Вспомогательные виды разрешенного виды использования:***

– гостиницы, дома приезжих;

– жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;

– братские и сестринские корпуса;

– хозяйственные корпуса;

– парковки;

– гаражи;

– магазины товаров первой необходимости;

– аптеки;

– общественные туалеты.

***Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:***

– отступ застройки от красных линий планировочного элемента: не менее 5 м, если проектом планировки не установлено иное;

– ограду выполнять из декоративных решеток высотой до 2,0 м;

– материал ограды: металл, кирпич, бетон;

– территория храмового комплекса должна быть озеленена не менее 15% площади участка;

– размеры земельных участков приходских храмовых комплексов, включающих основные здания и сооружения богослужебного и вспомогательного назначения, рекомендуется принимать исходя из удельного показателя - 7 м2 площади участка на единицу вместимости храма. При строительстве храмовых комплексов в районах стесненной сельской застройки допускается уменьшение удельного показателя земельного участка (м 2 на единицу вместимости), но не более чем на 20-25%.»

**Новая редакция статьи 43.3. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны**

***« Статья 43.3. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны***

Производственные и коммунальные зоны выделены для размещения объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом; 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)

***П-1. Зона производственно-коммунальных объектов***

Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий, требующих организации санитарно-защитных зон радиусом до 300м. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

***Основные виды разрешенного использования:***

- коммунальное обслуживание;

- пищевая промышленность;

- строительная промышленность;

- энергетика;

- связь;

- склады;

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

- автомойки в комплексе с блоком обслуживания;

- кафе;

- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;

- пункты приема вторсырья.

***Условно разрешенные виды использования:***

- автозаправочные станции;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

- аптеки;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

- электрические понизительные станции;

- отдельно-стоящие котельные;

- очистные сооружения;

- ретрансляторы;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

***Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:***

– минимальная плотность застройки определяется с учетом требований СНиП ІІ-89-80 "Генеральные планы промышленных предприятий" в соответствии с отраслевой принадлежностью предприятия;

– озеленение территории 10 - 15 % площадки предприятия»

**Новая редакция статьи 43.6. Градостроительные регламенты. Зоны специального использования**

***«Статья 43.6. Градостроительные регламенты. Зоны специального использования***

К зонам специального использования относятся участки территории поселения, использование которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

***СН-1. Зона специального назначения.***

Зона СН-1 выделена для размещения кладбищ, крематориев и мест захоронения; соответствующих культовых сооружений; скотомогильников, захоронения отходов потребления и промышленного производства, в том числе радиоактивных

***Основные виды разрешенного использования:***

– ритуальная деятельность;

- специальная

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

– общественные туалеты;

– хозяйственные корпуса;

– парковки.»

**Новая редакция статьи 43.7. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования**

***« Статья 43.7. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования***

***СХ-1. Зона сельскохозяйственного использования***

Зона СХ-1 выделена для ведения сельского хозяйства.

***Основные виды разрешенного использования недвижимости:***

- растениеводство;

- выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;

- овощеводство

-выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур;

- садоводство;

- выращивание льна и конопли;

- животноводство;

- скотоводство;

- звероводство;

- птицеводство;

-свиноводство;

- пчеловодство;

- рыбоводство;

- научное обеспечение сельского хозяйства;

- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;

- ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках;

- питомники;

- обеспечение сельскохозяйственного производства

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- огородничество;

- лесные насаждения;

- лесозащитные полосы;

- водные объекты;

- офисы, конторы административных служб предприятий;

- внутрихозяйственные дороги и коммуникации

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения автомобилей;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

***Условно разрешенные виды использования:***

- коммунальные, складские и производственные предприятия различного профиля тепличные и парниковые хозяйства;

- цеха по приготовлению кормов;

- хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна;

- гаражи и парки по ремонту, техническому обслуживанию и хранению автомобилей и сельскохозяйственной техники;

- станции технического обслуживания автомобилей и авторемонтные предприятия;

- склады горюче-смазочных материалов;

- склады минеральных удобрений, ядохимикатов и химических средств защиты растений.