Приложение № 1 к решению Совета

№ \_2\_\_\_ от 02.02.2023

ПРОЕКТ

по внесению изменений в Правила землепользования и застройки МО

п. Балакирево, Александровского района Владимирской обл.

В статью 35.2**: Зона Ж-1.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами Правил землепользования и застройки МО п. Балакирево, утвержденных решением Совета народных депутатов пос. Балакирево 30.08.2019 г. № 27:

- дополнить перечень основных видов разрешенного использования требующих согласования **«*Код.3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание*», исключив данный вид разрешенного использования из вспомогательных видов разрешенного использования.**

### Статья 35.3. Градостроительные регламенты. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

**Ж – 1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

*Зона Ж - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов комфортного жилья на территориях застройки при низкой плотности использования территории и преимущественном размещении объектов индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов повседневного обслуживания населения и, ограниченно, других видов деятельности, без превышения допустимых уровней воздействия на окружающую среду.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Описание вида разрешенного использования** | **Предельные параметры** |
| **Для индивидуаль-ного жилищного строительства**  **(Код – 2.1)** | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений. | **Минимальная площадь** земельного участка – 400 кв. м  **Максимальная площадь** земельного  участка – 2000 кв. м  **Площадь земельного участка:**  - для индивидуального гаражного строительства от 18 до 54 кв. м;  - для огородничества от 0,02 до 0,04 га;  - для садоводства от 0,06 до 0,10 га.  **Минимальная ширина** земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м  В существующей застройке при ширине  земельного участка менее 12 м возможно уменьшение минимального отступа от жилого дома до границ соседнего участка, но не  менее чем до 1 м. |
| **Для ведения личного подсобного хозяйства**  **(приусадебный земельный участок) (Код – 2.2)** | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1;  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных. | **Минимальная площадь** земельного участка – 1500 кв. м  **Максимальная площадь** земельного  участка –2500 кв. м  **Площадь земельного участка:**  - для огородничества от 0,02 до 0,04 га;  - для садоводства от 0,06 до 0,10 га.  **Максимальная высота сооружений** — 15 метров  **Количество надземных этажей** - до 3 этажей  **Максимальный процент застройки** участка - 10%  **Минимальный отступ** строений  границ участка - 3 м |
| **Блокированная жилая застройка (Код – 2.3)** | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха. | **Минимальная площадь** земельного для блокированной жилой застройки – 250 кв. м  **Максимальная площадь** земельного  участка – 1500 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 80%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м (за исключением блокировки жилой застройки, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе участка с отступом 0 метров.) |
| **Коммунальное обслуживание**  **(Код – 3.1)** | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2 | **Минимальная площадь** земельного участка — 1 кв.м  **Максимальный процент застройки** — 60%  **Количество надземных этажей** - до 2 этажей  **Высота зданий** – до 9 м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков:** 3 м |
| **Магазины**  **(Код – 4.4)** | Размещение объектов капитального  строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного  участка – 5000 кв. м  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Количество надземных этажей** - до 2 этажей  **Высота зданий** – до 9 м.  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра) |
| **Ведение**  **огородничества**  **(Код – 13.1)** | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур;  размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур. | **Минимальная площадь**  земельного участка – 200 кв. м  **Максимальная площадь**  земельного участка – 400 кв. м  **Максимальная высота**  сооружений — 9 метров  **Максимальный процент**  **застройки** участка - 40%  **Минимальный отступ**  строений от границ участка - 3 м |
| **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание**  **(Код – 3.4.1)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | **Минимальная площадь**  земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь**  земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент**  **застройки** участка - 80%  **Минимальный отступ**  строений границ участка - 3 м |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | **Описание вида**  **разрешенного использования** | **Предельные параметры** |
| **Хранение**  **автотранспорта**  **(Код – 2.7.1)** | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 | **Минимальная площадь** земельного участка 25 кв.м;  **максимальная** - 35 кв.м  **Минимальный отступ** от границ участка со всех сторон 1 метр  **Процент застройки** — до 100 %  В условиях существующей застройки, а также при строительстве или реконструкции  гаражей в общей линии застройки гаражей, допускается осуществлять строительство без отступов от границ участка  **Этажность** — 1 этаж |
|  |  |  |
| **Образование и просвещение**  **(Код – 3.5)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1-3.5.2 | **Минимальная площадь** земельного участка – 1000 кв. м  **Максимальная площадь** земельного  участка – 10000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 5 этажей  **Максимальный процент застройки** участка - 40%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м |
| **Дошкольное, начальное и среднее общее образование (Код – 3.5.1)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного  участка – 15000 кв. м  **Максимальный процент застройки** в  границах земельного участка:  - не более 40 %  **Количество надземных этажей**:  - до 5 этажей  **Максимальная высота зданий** - 15 м  **Минимальные отступы** от границ  земельных участков:  минимальные отступы от красных линий улиц и проездов - не менее 3 м |
| **Спорт**  **(Код - 5.1)** | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1-5.1.7 | **Минимальная площадь** земельного участка – 300 кв. м  **Максимальная площадь** земельного  участка – 15000 кв. м  **Максимальный процент застройки** участка - 80%  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Высота зданий** – до 12 м  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с  жилой застройкой – 3 метра) |
| **Благоустройство**  **территории**  **(Код – 12.0.2)** | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | **Минимальная площадь** земельного участка — 1 кв.м  **Максимальный процент застройки** — 60%  **Минимальный отступ** от границ участка — 1 метра (для объектов благоустройства – 0 метров)  **Максимальная высота сооружений** — 15 метров |
| **Земельные участки общего назначения**  **(Код – 13.0)** | Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования | **Минимальная площадь**  земельного участка — 1 кв.м  **Максимальный процент**  **застройки** — 60%  **Минимальный отступ** от  границ участка — 1 метра (для объектов  благоустройства – 0 метров)  **Максимальная высота**  **сооружений** — 15 метров |
| **Условно разрешенные виды**  **использования** | **Описание вида разрешенного использования** | **Предельные параметры** |
| **Предоставление коммунальных услуг**  **(Код – 3.1.1)** | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | **Минимальная площадь** земельного участка — 1 кв.м  **Максимальный процент застройки** — 60%  **Количество надземных этажей** - до 2 этажей  **Высота зданий** – до 9 м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков:** 3 м |
| **Оказание**  **услуг связи (Код – 3.2.3)** | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | **Площадь земельного участка** Отделения связи поселка для обслуживаемого населения групп:  V-VI (0,5-2 тыс. чел.) 0,3-0,35  III-IV (2-6 тыс. чел.) 0,4-0,45  **Коэффициент застройки** участка не более 0,7  **Количество надземных этажей** - до 2 этажей  **Высота зданий** – до 9 м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков:** 3 м |
| **Бытовое обслуживание (Код - 3.3)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного  участка – 3000 кв. м  **Максимальный процент застройки** участка - 80%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м  **Количество надземных этажей -** до 2 этажей  **Высота зданий** – до 9 м. |
| **Религиозное использование (Код – 3.7)** | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2 | **Минимальная площадь** земельного участка – 400 кв. м  **Максимальная площадь** земельного  участка – 3000 кв. м  **Максимальный процент застройки** участка - 80%  **Количество надземных этажей** -  до 3 этажей  **Высота зданий** – до 18 м.  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м  Размещение зданий и сооружений религиозного использования обязательно согласовать с местной епархией. |
| **Общественное управление (Код – 3.8)** | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2 | **Минимальная площадь** земельного участка – 400 кв. м  **Максимальная площадь** земельного  участка – 5000 кв. м  **Максимальный процент застройки** участка - 80%  **Высота зданий** – до 12 м.  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м |
| **Ветеринарное обслуживание**  **(Код – 3.10)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2 | **Минимальная площадь**  земельного участка – 300 кв. м  **Максимальная площадь**  земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент**  **застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ**  строений от границ участка-3 м |
| **Рынки**  **(Код – 4.3)** | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, 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 | **Минимальная площадь**  земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь**  земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальный процент**  **застройки** участка - 80%  **Минимальный отступ**  строений от границ участка - 3 м |
| **Банковская и страховая деятельность (Код – 4.5)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного  участка – 3000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 80%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра) |
| **Общественное**  **питание (Код – 4.6)** | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного  участка – 3000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 80%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м |
| **Заправка транспортных средств (Код – 4.9.1.1)** | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | **Минимальная площадь** земельного участка - 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного  участка - 5000 кв. м  **Максимальная высота сооружений** - 12 метров  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений  границ участка - 3 м |
| **Обеспечение внутреннего правопорядка (Код – 8.3)** | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | **Минимальная площадь** земельного участка – 500 кв. м  **Максимальная площадь** земельного  участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений  границ участка - 3 м |
| **Земельные участки (территории) общего пользования**  **(Код – 12.0)** | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 | **Минимальная площадь** земельного участка — 1 кв.м  **Максимальный процент застройки** — 60%  **Минимальный отступ** от границ участка — 1 метра (для объектов благоустройства – 0 метров)  **Максимальная высота сооружений** — 15 метров |