**Выписка из Правил землепользования и застройки Оброчинского сельского поселения Ичалковского муниципального района Республики Мордовия (с изменениями, внесенными решением от 3 ноября 2017 года № 53)** **(Ж 1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами)**

**Статья 42. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

2. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные [пунктами 2](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=201379&rnd=244973.2752920470&dst=100609&fld=134) - [4 части 1](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=201379&rnd=244973.3111321117&dst=100611&fld=134) настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

3. Наряду с указанными в [пунктах 2](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=201379&rnd=244973.30130636&dst=100609&fld=134) - [4 части 1](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=201379&rnd=244973.912913365&dst=100611&fld=134) настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в [части 1](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=201379&rnd=244973.206699772&dst=100607&fld=134) настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

4. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

**Статья 53. Общие требования застройки участков жилых и общественно-деловых зон**

1. Показатели плотности застройки участков жилых зон в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» приведены в нижеследующей таблице.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование жилых зон** | **Коэффициент застройки** | **Коэффициент плотности застройки** |
| **1** | **2** | **3** |
| Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности  | 0,4  | 0,8  |
| Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками  | 0,3  | 0,6  |
|  Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками  |  0,2  |  0,4  |
| Примечания. 1. Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства. Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов. 1. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.
2. Границами кварталов являются красные линии.
3. При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 15% при соблюдении санитарно- гигиенических и противопожарных норм.
 |

1. На территории участка жилой застройки допускается размещение в нижних этажах жилого дома встроенно-пристроенных нежилых объектов при условии, если предусматриваются:
	* обособленные от жилой территории входы для посетителей;
	* обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект; самостоятельные шахты для вентиляции;
	* отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками;
	* индивидуальные системы инженерного обеспечения встроенных помещений.
2. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности согласно требованиям раздела 14 Свода правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*». СП 42.13330.2011, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, противопожарными требованиями Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ).
3. Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна превышать 20 %.
4. Размеры приусадебных и приквартирных участков принимаются в соответствии Сводом правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*». СП 42.13330.2011, Приложение Д: рекомендуемые размеры земельных участков, выделяемых около жилых домов на индивидуальный дом или квартиру 400 - 600 м2 и более (включая площадь застройки) - при одно-, двухквартирных одно-, двухэтажных домах в застройке усадебного типа; 200 - 400 м2 (включая площадь застройки) - при одно-, двух- или четырехквартирных одно-, двухэтажных домах в застройке коттеджного типа; 60 - 100 м2 (без площади застройки) - при многоквартирных одно-, двух-, трехэтажных домах в застройке блокированного типа; 30 - 60 м2 (без площади застройки) - при многоквартирных одно-, двух-, трехэтажных блокированных домах или 2-, 3-, 4 -этажных домах сложной объемно-пространственной структуры (в том числе только для квартир первых этажей).
5. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно, устанавливаются в соответствии с Законом Республики Мордовия от 12.03.2009 № 23-З «О регулировании земельных отношений на территории Республики Мордовия»: для ведения личного подсобного хозяйства 0,10-0,30 га; для индивидуального жилищного строительства: 0,10-0,30 га.
6. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии со Сводом правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*». СП 42.13330.2011, Приложение Ж. «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков».
7. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии со Сводом правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*». СП 42.13330.2011, другими действующими нормативными документами, а также заданиями на проектирование.
8. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории, объекты инженерной защиты населения от ЧС могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.
9. Площадь озелененной территории квартала (микрорайона) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений) должна составлять не менее 25% площади территории квартала.

Примечание. В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

1. Нормы расчета стоянок и гаражей для временного хранения легковых автомобилей, располагающихся на земельных участках в качестве вспомогательных видов разрешенного использования, приведены в нижеследующей таблице:

| **№ п/п** | **Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков** | **Расчетные единицы** | **Число** **машино-мест на****расчетную единицу** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1**  | **2**  | **3**  | **4**  |
|  | Гостиницы, общежития  | 100 мест | 8-10 |
|  | Отдельно стоящие объекты торговли с площадью торгового зала более 200м2 | 100 м2 торговой площади | 5-7 |
|  | Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха  | 100 мест | 7-10 |
|  | Рынки  | 50 торговых мест | 20-25 |
|  | Музеи, театры, цирки, кинотеатры, выставочные залы  | 100 посетителей | 10-15 |
|  | Объекты отдыха и туризма (дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи)  | 100 отдыхающих и обслуживающего персонала | 3-5 |
|  | Базы отдыха  | 100 посетителей | 10-15 |
|  | Мотели, кемпинги, площадки для трейлеров  |  | по расчетной вместимости |
|  | Парки культуры и отдыха  | 100 посетителей | 5-7 |
|  | Лесопарки (лесные массивы)  | 100 посетителей | 7-10 |
|  | Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря  | 100 посетителей | 15-20 |
|  | Стадионы, спортивные комплексы, бассейны, иные спортивные сооружения с трибунами более 500 зрителей  | 100 мест | 3-5 |
|  | Больничные учреждения  | 100 коек | 3-5 |
|  | Поликлиники и амбулаторные учреждения  | 100 посещений в смену | 2-3 |
|  | Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации  | 100 служащих | 10-20 |
|  | Бизнес-центры, офисные центры  | 100 служащих | 10-20 |
|  | Банки, учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры, издательства  | 100 служащих | 10-20 |
|  | Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации  | 100 сотрудников | 10-15 |
|  | Автовокзалы, железнодорожные вокзалы и станции  | 100 пассажиров в «час пик» | 10-15 |

12. Противопожарные разрывы между зданиями, строениями, сооружениями необходимо предусматривать в соответствии с «СП 4.13130.2009. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно- планировочным и конструктивным решениям».

13. В жилых зонах допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов. Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25 м.

14. Фасады зданий, строений сооружений, выходящих в сторону центральных, главных и магистральных улиц, в том числе устройство отдельных входов в нежилые помещения жилых домов согласовываются с администрацией сельского поселения. Запрещается самовольное переоборудование фасадов и их конструктивных элементов без согласования с администрацией сельского поселения, а в отношении многоквартирных жилых домов без согласия собственников помещений. Допускается сооружение пристроек, балконов, мансардных этажей к многоквартирным домам только в соответствии с утвержденной проектной документацией. Сооружение балконов (лоджий) допускается только в границах вышерасположенных балконов (лоджий). Не допускается сооружение пристроек, балконов к фасадам зданий, строений, сооружений, выходящих в сторону центральных, главных и магистральных улиц. Не допускается на лицевых фасадах зданий размещение инженерно- технического оборудования. Собственники, пользователи, владельцы, арендаторы зданий, строений и сооружений обязаны обеспечить своевременное производство работ по реставрации, ремонту и покраске фасадов, кровли согласно паспорту цветового решения фасада, утвержденному в установленном порядке.

**Статья 54. Градостроительные регламенты на территориях жилых зон**

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

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

Параметры застройки жилых зон определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001», СП 54.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», иными нормативными техническими документами.

Противопожарные разрывы между зданиями, строениями, сооружениями предусматриваются в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Степень огнестойкости здания** | **Класс конструктивной пожарной опасности** | **Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и****общественных зданий, м** |
| **I, II, III****С0** | **II, III****С1** | **IV****С0, С1** | **IV, V****С2, С3** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| Жилые  |  |  |  |  |  |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 8 | 10 |
| II, III | С1 | 8 | 10 | 10 | 12 |
| IV | С0, С1 | 8 | 10 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 12 | 15 |

При проектировании жилых домов следует предусматривать гаражи и открытые автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Размер земельных участков гаражей и автостоянок в зависимости от их этажности следует принимать, на одно машино-место:

для гаражей:

одноэтажных - 30 м2;

двухэтажных - 20 м2;

трехэтажных – 14 м2;

четырехэтажных – 12 м2;

пятиэтажных – 10 м2.

Также следует предусматривать открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей при норме территории на одно машино-место 30 м 2.

В состав жилых зон включаются:

- зона застройки индивидуальными жилыми домами;

- зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами;

- зона застройки среднеэтажными жилыми домами;

- зона застройки многоэтажными жилыми домами.

1. **З*она застройки индивидуальными жилыми домами (код зоны – Ж 1)***выделена для:

- размещения индивидуальных жилых домов не выше трех надземных этажей;

- выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;

- размещения индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

*Основные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):*

– для индивидуального жилищного строительства (2.1);

– для ведения личного подсобного хозяйства (2.2);

– блокированная жилая застройка (2.3);

* объекты гаражного назначения (2.7.1);

*Условно разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования):*

–среднеэтажная жилая застройка (2.5).

*Вспомогательные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):*

– коммунальное обслуживание (3.1).

– обслуживание жилой застройки (2.7).

 –общее пользование водными объектами (11.1)

–общее пользование территории (12.0).

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

| **№п/п** | **Код вида использования** | **Наименование параметра** | **Значение параметра** | **Единица измерения** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные в соответствии с частью 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации** |
|  | **Максимальная площадь земельного участка:**за исключением видов использования: | Параметры не подлежат ограничению |  |
|  | **2.1** | Для индивидуального жилищного строительства | 0,30 | га |
|  | **2.2** | Для ведения личного подсобного хозяйства | 0,30 | га |
|  | **2.3** | Блокированная жилая застройка | 0,06 | га |
|  | **Минимальная площадь земельного участка:**за исключением видов использования: | Параметры не подлежат ограничению |  |
|  | **2.1** | Для индивидуального жилищного строительства | 0,03 | га |
|  | **2.2** | Для ведения личного подсобного хозяйства | 0,03 | га |
|  | **2.3** | Блокированная жилая застройка | 0,04 | га |
|  | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Параметры не подлежат ограничению |  |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | 314 м в коньке кровли | этаж |
|  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко все площади земельного участка | 60 | % |
| **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные в соответствии с частью 1.2 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации** |
|  | **Максимальный размер объектов капитального строительства с видами использования:**за исключением видов использования: | не подлежит установлению |  |
| **4.4** | Магазины | 5000 | кв. м |
|  | Предельная высота зданий хозяйственных построек, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений  | 5 м в коньке кровли |  |
|  | Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц и дорог | 5 | м |
|  | Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов | 3 | м |
|  | Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка | 3 | м |
|  | Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участкаДопускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | 4 | м |
|  | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участкаДопускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | 1 | м |
|  | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | 6 | м |
|  | Минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений | 10 | м |
|  | Максимальное значение коэффициента застройки, определяемое в соответствии с приложением Г СП 42.13330.2011 (в том числе хозяйственными строениями, гаражами, индивидуальными банями, теплицами и другими вспомогательными строениями) | 0,5 |  |
|  | Максимальное значение коэффициента плотности застройки, определяемое в соответствии с приложением Г СП 42.13330.2011 | 1,5 |  |
|  | Максимальная высота ограждения\*  | 2,0 | м |

\* *вид ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы*

**Дополнительные параметры**

* 1. Размещение хозяйственных построек, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений должно производится вне зон видимости с территорий публичных пространств.
	2. Содержание скота и птицы допускается в районах индивидуальной (усадебной) застройки в соответствии с нормативно-правовыми документами сельского поселения.
	3. Размещение объектов и помещений общественного назначения, предназначенных для обслуживания населения, должно осуществляться на земельных участках, примыкающих к улицам населенного пункта.
	4. В соответствии с законодательством и нормами строительного проектирования обеспечивается устройство пандусов для доступа маломобильных групп населения в помещения общественного назначения, а также на тротуарах в местах их примыкания к полотну дорог и проездов.