**Совет Илья-Высоковского сельского поселения
Пучежского муниципального района Ивановской области**

 **Третьего созыва**

**Р е ш е н и е**

**25.12.2015 г. № 32
с. Илья-Высоково**

**О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки Илья-Высоковского сельского поселения Пучежского муниципального района  Ивановской области**

 В целях приведения Правил землепользования и застройки Илья-Высоковского сельского поселения Пучежского муниципального района Ивановской области в соответствие с федеральным законодательством, руководствуясь Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», Уставом Илья-Высоковского сельского поселения, на основании результатов проведения публичных слушаний

**Совет Илья-Высоковского сельского поселения решил:**

1. Внести изменения и дополнения в Правила землепользования и застройки Илья-Высоковского сельского поселения Пучежского муниципального района Ивановской области (Приложение №1).

2. Настоящее решение обнародовать в порядке, установленном Уставом Илья-Высоковского сельского поселения, разместить на официальном сайте администрации Илья-Высоковского сельского поселения.

Глава Илья-Высоковского Н.В.Землянов

сельского поселения

Пучежского муниципального района

Приложение № 1
к решению Совета
Илья-Высоковского сельского поселения
 от 25.12.2015 г. № 32

**Изменения и дополнения
в Правила землепользования и застройки Илья-Высоковского сельского поселения Пучежского муниципального района Ивановской области,
принятые решением Совета Илья-Высоковского сельского поселения Пучежского муниципального района Ивановской области от 26.12.2013 года № 178**

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.

**Ж1. Зона индивидуальной 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:

-приусадебный участок личного подсобного хозяйства;
- блокированная жилая застройка;
-обслуживание жилой застройки;

- магазины товаров первой необходимости торговой площадью не более 400 кв.м.

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:

- гаражи или открытые автостоянки:
- 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 площади земельного участка, предоставленного для приусадебного участка личного подсобного хозяйства– 0,25 га, минимальный размер – 0,02 га;
2) – максимальный размер площади земельного участка, предоставленного под 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.

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из муниципальных земель для индивидуального жилищного строительства и приусадебного участка для ведения личного подсобного хозяйства: максимальный - 0.25 га, минимальный размер – 0,05га.

– 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.

«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.