ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению администрации

муниципального образования

Ейский район

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

**ПРОЕКТ**

**«О внесении изменений в Правила землепользования и застройки**

**Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края,**

**утвержденные решением Совета муниципального образования**

**Ейский район от 24 декабря 2014 года № 291»**

Внести в Правила землепользования и застройки Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета муниципального образования Ейский район от 24 декабря 2014 года № 291, следующие изменения:

1. Сократить границы территориальной зоны «ОД-4. Зона объектов образования» до пересечения с улицей Ленина, увеличив при этом территориальную зону «Р-1. Зона рекреационного назначения», в соответствии с генеральным планом Должанского сельского поселения.

2. Дополнить перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительного регламента территориальной зоны «Ж-1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с ведением личного подсобного хозяйства» основным видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код по классификатору 2.1.1)

Изложить статью 48 «Градостроительные регламенты. Жилые зоны» «Ж-1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с ведением личного подсобного хозяйства» в части основных видов разрешенного использования в следующей редакции:

**Статья 48. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.**

**Ж–1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с ведением личного подсобного хозяйства.**

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1Б выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | Для индивидуального жилищного строительства | размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | 2.1 | минимальная (максимальная) площадь земельных участков:  - отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 этажа – 300 – 5000 кв. м;  дома коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 этажа – 300 – 5000 кв. м;  - блокированные жилые дома не выше 3 этажей – 300 – 5000 кв. м;  - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  Минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.  Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м, минимальный отступ строений от красной линии улиц или границ участка не менее чем на - 5 м, от границ соседнего участка не менее 3 м.  Септики:  - минимальный отступ от границы соседнего земельного участка – не менее 2 м (при условии, что расстояние от фундаментов построек на соседнем земельном участке не менее 5 м.);  - водонепроницаемые – на расстоянии не менее 5 м от фундамента построек,  - фильтрующие – на расстоянии не менее 8 м от фундамента построек;  - при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего жилого дома необходимо принимать не менее 12 м., до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.  максимальное количество надземных этажей объекта индивидуального жилищного строительства - 3;  максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства не более 20 метров;  Максимальный процент застройки 60% |
| 2  1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка  2 | размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных  помещениях малоэтажного  3  многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1  4 | минимальная (максимальная) площадь земельных участков:  - многоквартирные малоэтажные жилые дома не выше 4 этажей – до 15000 кв. м;  - для объектов торговли и обслуживания – 10 –(2500) кв. м;  - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  Минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.  минимальная ширина земельных участков вдоль  5  фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальный отступ строений от красной линии  улиц или границ участка не менее чем на - 5 м,  бытовые разрывы между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между зданиями высотой 4 этажа - не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м.  Септики:  - минимальный отступ от границы соседнего земельного участка – не менее 2 м (при условии, что расстояние от фундаментов построек на соседнем земельном участке не менее 5 м.);  - водонепроницаемые – на расстоянии не менее 5 м от фундамента построек,  - фильтрующие – на расстоянии не менее 8 м от фундамента построек;  - при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего жилого дома необходимо принимать не менее 12 м., до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.  максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 15 м;  максимальный процент застройки участка:  - 60%;  На территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки  легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 3 | Блокированная жилая застройка | размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, 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 блоком или соседними блоками, 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; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | 2.3 | минимальная (максимальная) площадь земельных участков блокированные жилые дома не выше 3 этажей – 300 -5000 кв. м;  минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка:  - в формируемой новой застройке жилых зон - 5м;  Минимальный отступ от границ соседнего участка:  - до вновь построенного одно-, двухквартирного жилого дома не менее 3 м;  максимальное количество надземных этажей объекта индивидуального жилищного строительства - 3;  максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства не более 20 метров;  максимальный процент застройки участка:  - для сельских поселений – 60 %; |
| 4  1 | Обслуживание жилой застройки  2 | размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с [кодами 3.1](#P180), [3.2](#P184), [3.3](#P189), [3.4](#P193), [3.4.1](#P197), [3.5.1](#P210), [3.6](#P218), [3.7](#P224), [3.10.1](#P245), [4.1](#P260), [4.3](#P269), [4.4](#P274), [4.6](#P280), [4.7](#P284), [4.9](#P292), если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны  3 | 2.7  4 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны 10 – 10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  Минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.  5  Минимальная длина стороны участка по уличному фронту регламентируется действующими строительными нормами и правилами и техническими регламентами.  Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 метров  максимальное количество надземных этажей зданий – 5.  Максимальная высота зданий – 18 м.  Максимальный процент застройки участка – 40-50% или определяется по заданию на проектировании |
| 5  1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование  2 | 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)  3 | 3.5.1  4 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка до – 10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  Минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.  Минимальные отступы от красных линий или границ участка -10 м здания общеобразовательных учреждений допускается размещать: на внутриквартальных территориях микрорайона, удаленных от межквартальных проездов с регулярным движением транспорта на расстояние 100 – 170 м;  На внутриквартальных проездах с периодическим (нерегулярным) движением автотранспорта только  5  при условии увеличения минимального разрыва от границы участка учреждения до проезда на 15 - 25 м.  Максимальная этажность для дошкольных учреждений -2 этажа, для школ и начального профессионального образования -4 этажа  Прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки.  Максимальный процент: застройки участка – 50% .  -озеленение 30-50% |
| 6 | Земельные участки (территории) общего пользования | размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 | регламенты не устанавливаются |
| 7  1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  2 | 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)  3 | 3.4.1  4 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10—10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*),  - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 метров:  Максимальное количество надземных этажей зданий – 5  Максимальная высота зданий – 18 м.  5  Максимальный процент застройки участка – 40-50% или определяется по заданию на проектирование. |
| 8 | Обеспечение внутреннего правопорядка | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 | минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка -5 метров: или на основании утвержденной документации по планировке территории для размещения промышленного предприятия  Максимальная высота зданий 15 метров;  Высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией;  Максимальный процент застройки – по проекту |
| 9  1  1 | Для ведения личного подсобного хозяйства  2  2 | размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);  производство сельскохозяйственной продукции  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных  3  3 | 2.2  4  4 | минимальная (максимальная) площадь земельных участков:  - отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 этажа –300 – 10000 кв. м;  дома коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 этажа – 300 – 10000 кв. м;  - блокированные жилые дома не выше 3 этажей – 300 –10000 кв. м;  - для объектов торговли и обслуживания – 10 – 2500 кв. м;  - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  Минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.  Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м; минимальный отступ строений от красной линии участка или  5  границ участка :  - в формируемой новой застройке жилых зон- 5м;  минимальный отступ от границ соседнего участка:  - до вновь построенного одно-, двухквартирного жилого дома не менее 3 м;  - при реконструкции существующего здания не  менее 1 м.;  В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 15 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:  1,0 м - для одноэтажного жилого дома;  1,5 м - для двухэтажного жилого дома;  2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.;  максимальное количество надземных этажей объекта индивидуального жилищного строительства - 3;  максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства не более 20 метров;  Септики:  - минимальный отступ от границы соседнего земельного участка – не менее 2 м (при условии, что расстояние от фундаментов построек на соседнем земельном участке не менее 5 м.);  - водонепроницаемые – на расстоянии не менее 5 м от фундамента построек,  - фильтрующие – на расстоянии не менее 8 м от фундамента построек;  - при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего жилого дома  5  необходимо принимать не менее 12 м., до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.  Максимальный процент застройки участка – 60%; |

3. Откорректировать картографические материалы в соответствии с документацией по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) расположенной в границах курортной зоны ст-цы Должанская Ейского района, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Ейский район от 3 октября 2018 года № 797 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) расположенной в границах курортной зоны станицы Должанская Ейского района» в части нанесения границ территориальной зоны «Р-1. Зона рекреационного назначения» на прибрежной территории.

4. С целью размещения водозаборных сооружений, отобразить в части II «Карта градостроительного зонирования» территориальную зону «П-5. Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м» в соответствии с Генеральным планом Должанского сельского поселения на территории ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 23:08:0104000:606 и 23:08:0104000:607.

Исполняющий обязанности начальника управления

архитектуры и градостроительства администрации

муниципального образования Ейский район Е.Г. Медведева