

Статья 26. Карта градостроительного зонирования территории.

В ходе градостроительного зонирования в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации, устанавливаются следующие территориальные зоны: жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов. Органы местного самоуправления муниципальных образований могут вводить и иные виды территориальных зон.

Зоны на указанных картах перекрывают всю территорию муниципального образования. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

На карте градостроительного зонирования показаны объекты и указаны размеры санитарно-защитных и охранных зон вокруг них, в соответствии с санитарной классификацией.

Статья 27. Градостроительный регламент. Жилые зоны.

ЖЗ-1 Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания

Зона жилой индивидуальной застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из жилых домов усадебного типа, с низкой плотностью застройки, с минимальным разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками с возможностью содержания домашнего скота и птицы, согласно установленным ограничениям.
- детские дошкольные учреждения.
- пункты оказания первой медицинской помощи.
- амбулаторно – поликлинические учреждения.
- школы общеобразовательные.
- клубы многоцелевого назначения, спортзалы.

Объекты инженерной инфраструктуры РП, ТП, ГРП, НС, АТС, др.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие гаражи или встроенные в жилые дома гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля, открытые автостоянки.
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани).
- сады, огороды, палисадники, оранжереи.
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы.
- надворные туалеты, фильтрующие колодцы и септики.
- детские площадки, площадки для игр и занятия спортом.
- хозяйственные постройки для содержания домашнего скота и птицы.
- площадки для сбора мусора.

Условные виды разрешенного использования:

- магазины товаров первой необходимости площадью не более 100 кв.м.
- торговые павильоны.
- предприятия общественного питания, кафе, закусочные.
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.
- оборудование пожарной охраны.
- культовые объекты.
- аптеки.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Параметры застройки для жилых домов:

- минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 600м² - 1500м²
- количество этажей – до 2 этажей, с возможным строительством мансардного этажа до конька скатной кровли не более 14м.
- высота ограждения земельного участка с стороны улицы должно иметь высоту не более – 1,7м. Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним участком, должно быть сетчатым или решетчатым с целью минимального затенения территории соседнего участка и иметь высоту до 1,8м. Глухие ограждения допускаются со стороны улиц и проездов.

- максимальный процент застройки участка – 40% от площади земельного участка.
- коэффициент благоустройства территории (озеленение, дорожки и т.д.)- не менее 40% от площади земельного участка.
- минимальный отступ строений от передней границы участка– 5м.
- отступ от границ земельного участка (кроме передней стороны) в целях определения мест допустимого размещения объекта: минимальный -1,0м, максимальный-6,0м.

Параметры застройки для общественных зданий:

- Минимальная площадь участка – 600кв.м.
- Коэффициент застройки территории – 40%
- Максимальная высота – 14м.
- Максимальная этажность – 3эт.
- Минимальный отступ от границ земельного участка (кроме передней стороны- 5м.) в целях определения мест допустимого размещения объекта- 1,5м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- Минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м.
- Максимальная высота объектов – 40м.
- Коэффициент застройки – 80%.
- Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта-0,5м.

ЖЗ-2. Зона жилой застройки малоэтажными жилыми домами.

Зона жилой застройки малой этажности выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью 2-4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома (2-4 этажей), в том числе с встроенно-пристроенными помещениями социально-бытового обслуживания, административного и торгового назначения.
- Блокированные жилые дома (2-4 этажа).
- детские сады и иные объекты дошкольного воспитания.
- Школы начальные и средние.