

Часть II Правила землепользования и застройки

Ст. 3 Правовые основания введения Правил

Настоящие Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации, законом Российской Федерации «Об особо охраняемых природных территориях», законом Красноярского края № 13–3025 от 18.02.2005 г., Законом Красноярского края № 16–4166 от 06.12.2005 г. «О составе, порядке деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки» и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Красноярского края, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Поселения, а также в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, определяющей основные направления развития Поселения – его Генпланом.

Ст. 4 Основные понятия и определения

Основные понятия, используемые в настоящих Правилах:

- **блокированный жилой дом** – жилое здание на две и большее количество квартир, имеющих отдельные входы с улицы и приусадебные земельные участки;
- **боковая граница земельного участка** – граница, разделяющая два соседних земельных участка;
- **вспомогательный вид разрешенного использования объектов недвижимости** – виды использования недвижимости, которые могут быть реализованы только вместе с разрешенным или условно разрешенным ее использованием;
- **высота строения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;
- **глубина земельного участка** – расстояние от лицевой до задней границы земельного участка;
- **градостроительная документация** – документ территориального планирования (Генплан), документация по планировке территории (проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков), разрабатываемые на основании заданий на их разработку и в соответствии с градостроительными, экологическими и иными техническими регламентами;
- **градостроительное зонирование** – зонирование территорий поселений в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
- **градостроительный план земельного участка** – вид документации по планировке территории, проекты которого подготавливаются применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам;
- **градостроительный регламент** – устанавливаемые в границах соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- **двор** – незастроенные части земельного участка, расположенные между стенами зданий и границами земельного участка;
- **дом жилой индивидуальный** – жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи;
- **дом жилой двухквартирный** – жилой дом, предназначенный для проживания двух семей;
- **дома малой этажности** – здания высотой до 3 этажей включительно;
- **задняя граница земельного участка** – граница, противоположная лицевой границе земельного участка;
- **здание** – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;
- **земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке;
- **изменение объектов недвижимости** – изменение вида использования и (или) предельных параметров разрешенного строительства объектов недвижимости в пределах, установленных градостроительными регламентами соответствующих территориальных зон;
- **квартира** – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;
- **красные линии** – линии, обозначающие существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования границы земельных участков, на которых расположены линии

электропередачи, линии связи (в том числе линейно – кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты);

- **коэффициент застройки** – максимально допустимая величина отношения суммарной площади земли под всеми зданиями и сооружениями на земельном участке к площади земельного участка (разрешенная площадь застройки земельного участка определяется умножением площади земельного участка на коэффициент застройки);
- **коэффициент интенсивности использования территории** – максимально допустимая величина отношения общей суммарной площади помещений во всех зданиях и сооружениях на земельном участке к площади земельного участка (разрешенная общая суммарная площадь помещений определяется умножением площади земельного участка на коэффициент интенсивности использования территории);
- **коэффициент свободных территорий** – минимально допустимая величина отношения площади незастроенной территории земельного участка к площади всего земельного участка;
- **линии регулирования застройки** – линия, ограничивающая размещение зданий на земельном участке;
- **лицевая граница земельного участка** – граница земельного участка, примыкающая к улице;
- **лицевой земельный участок** – земельный участок, имеющий одну или более лицевых границ;
- **минимальная площадь земельного участка** – наименьшая площадь земельного участка, установленная градостроительным регламентом для определенной территориальной зоны;
- **многоквартирный жилой дом** – жилое здание, в котором 2 и более квартиры, не имеющие отдельных входов с улицы;
- **объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;
- **объекты недвижимости** – объекты, в отношении которых осуществляется градостроительная деятельность и которые определены в абзаце первом пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации;
- **отступ здания** – расстояние между границей земельного участка и фасадом здания;
- **параметры** – количественные характеристики объектов недвижимости;
- **полустационарные архитектурные формы** – сборно-разборные конструкции, временно устанавливаемые физическими и юридическими лицами с их последующим демонтажом и эвакуацией в установленном органами местного самоуправления порядке;
- **проектная документация** – графические и текстовые материалы, определяющие объемно – планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости;
- **разрешенные виды использования объектов недвижимости (далее – разрешенное использование)** – рекомендуемые и включенные в градостроительный регламент определенной территориальной зоны виды использования объектов недвижимости;
- **сервитуты публичные** – право ограниченного пользования чужими земельными участками, устанавливаемые законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Красноярского края, нормативным правовым актом органов местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков с учетом результатов общественных слушаний;
- **сервитуты частные** – право ограниченного пользования чужими земельными участками, устанавливаемые по соглашению между их собственниками;
- **территориальная зона** – территория, для которой устанавливаются градостроительные регламенты;
- **территориальная подзона** – часть территориальной зоны с иными, чем в самой территориальной зоне предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства;
- **усадебный жилой дом** – жилое здание, имеющее не более трех этажей, на одну, две, три или четыре квартиры, каждая из которых имеет отдельные входы с улицы и отдельные приусадебные земельные участки;
- **условно разрешенные виды использования объектов недвижимости (далее – условно разрешенное использование)** – рекомендуемые при выполнении определенных условий и включенные в градостроительный регламент определенной территориальной зоны виды использования объектов недвижимости;
- **ширина земельного участка** – расстояние между боковыми сторонами земельного участка, измеренное посередине между лицевой и задней границами участка.

Ст. 37 «Ж-1» Зона «Жилая усадебная застройка»

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные индивидуальные отдельно стоящие жилые дома;
- отдельно стоящие объекты социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания повседневного спроса, обеспечивающие основные функции (детские сады, внешкольные учреждения, общеобразовательные школы, аптечные магазины, магазины и полустационарные архитектурные формы розничной торговли, жилищно-эксплуатационные службы и другие).

Условно разрешенное использование:

- объекты социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания периодического спроса, (оздоровительных центров, клубов, библиотек, кафе, столовых, пошивочных ателье, ремонтных мастерских, домов престарелых, социальных центров, инженерно-технических и коммунальных объектов и др.) в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;
- культовые сооружения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в дома гаражи или открытые автостоянки из расчета 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- индивидуальная трудовая деятельность, не создающая конфликта интересов с владельцами смежных земельных участков и не оказывающая отрицательного воздействия на окружающую природную среду;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы – в качестве источников технического водоснабжения в соответствии законом Российской Федерации «О недрах»;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- площадки для сбора мусора;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования (электро-, водо-, газообеспечение, канализация, телефонизация и т.д.)

Предельные параметры разрешенного строительства:

- этажность жилых домов – до 3 этажей;
- площадь приусадебных земельных участков – от 400 до 2000 м², включая площадь застройки;
- коэффициент интенсивности использования территории не более – 0,3;
- коэффициент застройки не более – 0,3;
- коэффициент свободных территорий не менее – 0,7;
- ширина вновь отводимых участков должно быть не менее 25 м;
- расстояние от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках – в соответствии с противопожарными требованиями от 6 до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;
- расстояние для подъезда пожарной техники к жилым домам и хозяйственным постройкам – от 5 до 8 м;
- расстояние от хозяйственных построек для скота и птицы до окон жилых помещений дома: от одиночных или двойных построек – не менее 15 м, от построек, имеющих до 8 блоков – не менее 25 м, от построек, имеющих от 9 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая;
- расстояние от окон жилых помещений дома до дворовых туалетов – от 8 до 12 м;
- расстояние до границ соседнего участка: от основного строения – не менее 3 метров, от хозяйственных и прочих строений, открытой стоянки автомобиля и отдельно стоящего гаража – не менее 1 м;
- величина отступа от красной линии до линии регулирования застройки – не менее 3 м;
- в условиях выборочного строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка, с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающим противопожарные разрывы.