**Комиссии по подготовке градостроительной документации Лузинского сельского поселения Омского муниципального района Омской области**

**ПРОЕКТ**

**изменений в раздел 2. «Градостроительный регламент» Правил землепользования и застройки Лузинского сельского поселения Омского муниципального района Омской области, утвержденных решением Совета Лузинского сельского поселения Омского муниципального района Омской области от 27.10.2009 г. № 40 (в редакции от 28.08.2012 № 44, от 31.05.2016 № 17, от 28.02.2017 № 5)**

**- на 12 листах**

**Проект подготовил:**

Председатель Комиссии Быкова Е.А

Декабрь 2018

# Раздел 2. Градостроительный регламент

### 2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к каждой территориальной зоне

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование территориальных зон** | **Виды разрешенного использования земельных участков**  **и объектов капитального строительства** | | | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов**  **капитального строительства** | **Вспомогательные виды**  **разрешенного**  **использования** | **Условно разрешенные виды использования** |
| **Жилые зоны** | | | | |
| **Зоны малоэтажной жилой застройки (Ж-1)** | ***Обслуживание жилой застройки*.**  Размещение объектов капитального строительства, имеющие вид разрешенного использования коммунальное обслуживание, социальное обслуживание, бытовое обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, амбулаторное ветеринарное обслуживание, магазины, общественное питание, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны. |  |  | Минимальный отступ от красной линии проездов при строительстве усадебного, одно-двухквартирного дома - 3 метра;  **Удаленность** птичника **от забора соседей** должна составлять не менее 4 м.  Минимальное расстояние от конструкции стены или угла помещения для содержания КРС или свиней (ближайших по направлению к жилому помещению, расположенному на соседнем участке) до границы соседнего участка при поголовье взрослого (половозрелого) КРС, содержащееся в животноводческом помещении или поголовье взрослых (половозрелых) свиней, содержащихся в свиноводческом помещении: не более 5 голов – 10 метров; не более 8 голов – 20 метров; не более 10 голов – 30 метров; не более 15 голов – 40 метров.  Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к усадебным одно-двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.  Минимальное расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м.  Минимальное расстояние от границ соседнего (смежного) участка до:  - стволов деревьев или саженцев деревьев, (способных по ботаническим характеристикам  достигнуть высоты от 2-х до 3-х м)  – не менее 2-х м. кустарников – не менее 1-го м.  Минимальное расстояние между жилыми домами выполненных из кирпича, бетона, при наличии бетонных перекрытий – 5 метров;  Минимальное расстояние между жилыми домами выполненных из кирпича, бетона, при наличии деревянных перекрытий – 8 метров;  Минимальное расстояние между жилыми домами выполненных из дерева – 15 метров.  Число полос движения на жилых улицах и проездах должно приниматься: для жилых улиц - не менее 2-х полос; для проездов - 1 полоса.  Ширину полос следует принимать 3,5 м.  **Примечания:**  - подъезды и въезды с прилегающих дорог на придомовые участки осуществляются путем устройства через кюветных мостиков. Мостки устраиваются - путем укладки ж/б плит, укладки переливной трубы диаметром 200-300 мм. Ширина мостка, в месте примыкания к проезжей части, должна быть - не менее 3,5 м.  Не допускается устройство мостков из металла, горбыля и другой древесины.  - собственник или арендатор земельного участка, отведенного под жилой дом или иное строение, обязан поддерживать в надлежащем виде озеленение и благоустройство придомовой территории и кюветной части дороги (от линии застройки до проезжей части): содержание газонов, палисадников, подъездных путей, разбивка клумб, чистка кюветов;  - запрещается складирование мусора на придомовойтерритории и в кюветной части дорог со стороны улицыи (или) проезда;  - при возведении любых строений (построек) должны соблюдаться противопожарные расстояния между строениями (постройками), расположенными на одном и соседних участках в зависимости от степени огнестойкости возводимых строений (построек);  - при уточнении границ земельных участков - запрещается включать в уточняемую площадь части территории проездов. |
| **Зоны личного подсобного хозяйства (Ж-2)** | ***Для ведения личного подсобного хозяйства***:  ~~без ограничения численности поголовья, за исключением свиней, одномоментное содержание свиней возрастом 8 месяцев и более в количестве не превышающем 10 особей.~~  ***Обслуживание жилой застройки*.**  Размещение объектов капитального строительства, имеющие вид разрешенного использования коммунальное обслуживание, социальное обслуживание, бытовое обслуживание, здравоохранение, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, культурное развитие, амбулаторное ветеринарное обслуживание, магазины, общественное питание, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны. |  |  | Для земельных участков поставленных на кадастровый учет до 28.08.2012г. минимальная (максимальная) площадь не определена.  Минимальная площадь земельного участка для коммунального обслуживания – 0,01га.  Минимальная площадь земельного участка 0,02 га.:  - для социального обслуживания;  - для амбулаторно-ветеринарного обслуживания;  - для ведения огородничества.  Минимальная площадь земельного участка - 0,015 га:  – для блокированной жилой застройки;  - для банковской и страховой деятельности;  Минимальная площадь земельного участка - 0,01 га  - для бытового обслуживания.  ~~Минимальная площадь земельного участка - 0,03 га:~~  ~~– для блокированной жилой застройки;~~  ~~- для банковской и страховой деятельности;~~  ~~- для бытового обслуживания.~~  Минимальный отступ от красной линии проездов при строительстве усадебного, одно-двухквартирного дома - 3 метра  Минимальное расстояние между жилыми домами выполненных из кирпича, бетона, при наличии бетонных перекрытий – 5 метров;  Минимальное расстояние между жилыми домами выполненных из кирпича, бетона, при наличии деревянных перекрытий – 8 метров;  Минимальное расстояние между жилыми домами выполненных из дерева – 15 метров.  **Удаленность** птичника **от забора соседей** должна составлять не менее 4 м.  Минимальное расстояние от конструкции стены или угла помещения для содержания КРС или свиней (ближайших по направлению к жилому помещению, расположенному на соседнем участке) до границы соседнего участка при поголовье взрослого (половозрелого) КРС, содержащееся в животноводческом помещении или поголовье взрослых (половозрелых) свиней, содержащихся в свиноводческом помещении: не более 5 голов – 10 метров; не более 8 голов – 20 метров; не более 10 голов – 30 метров; не более 15 голов – 40 метров.  Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к усадебным одно-двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.  Минимальное расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м.  Число полос движения на жилых улицах и проездах должно приниматься: для жилых улиц - не менее 2-х полос; для проездов - 1 полоса.  Ширину полос следует принимать 3,5 м.  **Примечания:**  - подъезды и въезды с прилегающих дорог на придомовые участки осуществляются путем устройства через кюветных мостиков. Мостки устраиваются - путем укладки ж/б плит, укладки переливной трубы диаметром 200-300 мм. Ширина мостка, в месте примыкания к проезжей части, должна быть - не менее 3,5 м.  Не допускается устройство мостков из металла, горбыля и другой древесины.  - собственник или арендатор земельного участка, отведенного под жилой дом или иное строение, обязан поддерживать в надлежащем виде озеленение и благоустройство придомовой территории и кюветной части дороги (от линии застройки до проезжей части): содержание газонов, палисадников, подъездных путей, разбивка клумб, чистка кюветов;  - запрещается складирование мусора на придомовойтерритории и в кюветной части дорог со стороны улицыи (или) проезда;  - при возведении любых строений (построек) должны соблюдаться противопожарные расстояния между строениями (постройками), расположенными на одном и соседних участках в зависимости от степени огнестойкости возводимых строений (построек);  - при уточнении границ земельных участков - запрещается включать в уточняемую площадь части территории проездов. |
| **Зоны**  **среднеэтажной жилой застройки (Ж-3)** | ***Обслуживание жилой застройки***.  Размещение объектов капитального строительства, имеющие вид разрешенного использования коммунальное обслуживание, социальное обслуживание, бытовое обслуживание, здравоохранение, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, культурное развитие, амбулаторное ветеринарное обслуживание, деловое управление, рынки, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны. |  |  | Минимальный отступ от красной линии проездов при строительстве усадебного, одно-двухквартирного дома - 3 метра;  Минимальное расстояние от уличного туалета до соседнего жилого дома - 12 метров;  Минимальное расстояние от компостной ямы до соседнего жилого дома - 8 метров;  Минимальное расстояние от уличного туалета до соседнего жилого дома - 12 метров.  Минимальное расстояние между жилыми домами выполненных из кирпича, бетона, при наличии бетонных перекрытий – 5 метров;  Минимальное расстояние между жилыми домами выполненных из кирпича, бетона, при наличии деревянных перекрытий – 8 метров;  Минимальное расстояние между жилыми домами выполненных из дерева – 15 метров.  **Удаленность** птичника **от забора соседей** должна составлять не менее 4 м.  Минимальное расстояние от конструкции стены или угла помещения для содержания КРС или свиней (ближайших по направлению к жилому помещению, расположенному на соседнем участке) до границы соседнего участка при поголовье взрослого (половозрелого) КРС, содержащееся в животноводческом помещении или поголовье взрослых (половозрелых) свиней, содержащихся в свиноводческом помещении: не более 5 голов – 10 метров; не более 8 голов – 20 метров; не более 10 голов – 30 метров; не более 15 голов – 40 метров.  Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к усадебным одно-двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.  Минимальное расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м.  Число полос движения на жилых улицах и проездах должно приниматься: для жилых улиц - не менее 2-х полос; для проездов - 1 полоса.  Ширину полос следует принимать 3,5 м.  **Примечания:**  - подъезды и въезды с прилегающих дорог на придомовые участки осуществляются путем устройства через кюветных мостиков. Мостки устраиваются - путем укладки ж/б плит, укладки переливной трубы диаметром 200-300 мм. Ширина мостка, в месте примыкания к проезжей части, должна быть - не менее 3,5 м.  Не допускается устройство мостков из металла, горбыля и другой древесины.  - собственник или арендатор земельного участка, отведенного под жилой дом или иное строение, обязан поддерживать в надлежащем виде озеленение и благоустройство придомовой территории и кюветной части дороги (от линии застройки до проезжей части): содержание газонов, палисадников, подъездных путей, разбивка клумб, чистка кюветов;  - запрещается складирование мусора на придомовойтерритории и в кюветной части дорог со стороны улицыи (или) проезда;  - при возведении любых строений (построек) должны соблюдаться противопожарные расстояния между строениями (постройками), расположенными на одном и соседних участках в зависимости от степени огнестойкости возводимых строений (построек);  - при уточнении границ земельных участков - запрещается включать в уточняемую площадь части территории проездов. |
| **Общественно-деловые зоны** | | | | |
| **Зоны объектов религиозного использования**  **(ОД -1)** | . | . |  | Максимальная площадь земельного участка 2,0 га:  - для социального обслуживания;  - для культурного развития.  Максимальная площадь земельного участка 7,0 га:  - для религиозного использования  Максимальная площадь земельного участка 2,8 га  - для дошкольного, начального и среднего общего образования. |
| **Зоны предпринимательства (ОД-2)** |  |  |  | ~~Минимальная площадь земельного участка – 0,04 га~~  Минимальная площадь земельного участка – 0,04 га  - для культурного развития;  - общественное управление.  ~~Минимальная площадь земельного участка для рынков – 0,5 га~~  Минимальная площадь земельного участка для рынков – 0,02 га  Максимальная площадь земельного участка для рынков – 0,5 га.  Максимальная площадь земельного участка для общественного управления – 1,0 га. |
| **Зоны коммунального обслуживания** | | | | |
| **Зона объектов гаражного назначения (К-2)** | ***Объекты гаражного назначения***:  - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | . |  | Максимальная площадь земельного участка - 0,4 га. |
| **Прочие зоны** | | | | |
| **Зоны общего пользования (ОП)** |  |  |  | Минимальная площадь земельного участка – 1,0 га.  Максимальная площадь земельного участка – 10 га.  ~~Предельные минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.~~ |
| **Зона размещения объектов связи (С)** |  |  |  | Минимальная площадь земельного участка – 0,0009 га.  Максимальная площадь земельного участка – 0,1 га.  Минимальные отступы от границ земельного участка – 1 м;  Минимальные отступы от зданий и красных линий улиц – 3 м  ~~Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельных участков (территорий) общего пользования не подлежат установлению согласно пп. 11 статьи 38 Градостроительного Кодекса РФ.~~  ~~Предельные минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению~~. |
| **Зоны ритуальной деятельности (РД)** |  |  |  | ~~Максимальная площадь земельного участка – 10 га.~~  Максимальная площадь земельного участка – 40 га |
| **Зона резервных лесов (РЛ)** |  |  |  | ~~Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельных участков (территорий) общего пользования не подлежат установлению согласно пп. 11 статьи 38 Градостроительного Кодекса РФ.~~  ~~Предельные минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению~~.  Зона резервных лесов включает в себя участки территории Лузинского сельского посееления, занятые защитными лесополосами и иными природными ландшафтами, выполняющими защитную, санитарно-гигиеническую функцию. Размещение объектов капитального строительства (за исключением антенно-мачтовых сооружений) в указанной зоне не допускается. |
| **Зоны транзитных транспортных сообщений (ТТС)** |  |  |  | Минимальная площадь земельного участка для коммунального обслуживания – 0,01 га.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.  Предельное количество этажей – 3 этажа.  Максимальный процент застройки – 50% |