**Выписка из Правил землепользования и застройки Кемлянского сельского поселения Ичалковского муниципального района Республики Мордовия (с изменениями, внесенными решением от 22 ноября 2017 года № 64)**

**Статья 54. Градостроительные регламенты на территориях жилых зон**

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

При размещении и планировочной организации территории жилищного строительства должны соблюдаться требования по охране окружающей среды, защите территории от шума и выхлопных газов транспортных магистралей, электрических и электромагнитных излучений, выделяемого из земли радона в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования.

Параметры застройки жилых зон определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001», СП 54.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», иными нормативными техническими документами.

Противопожарные разрывы между зданиями, строениями, сооружениями предусматриваются в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Степень огнестойкости здания** | **Класс конструктивной пожарной опасности** | **Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и****общественных зданий, м** |
| **I, II, III****С0** | **II, III****С1** | **IV****С0, С1** | **IV, V****С2, С3** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| Жилые  |  |  |  |  |  |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 8 | 10 |
| II, III | С1 | 8 | 10 | 10 | 12 |
| IV | С0, С1 | 8 | 10 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 12 | 15 |

При проектировании жилых домов следует предусматривать гаражи и открытые автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Размер земельных участков гаражей и автостоянок в зависимости от их этажности следует принимать, на одно машино-место:

для гаражей:

одноэтажных - 30 м2;

двухэтажных - 20 м2;

трехэтажных – 14 м2;

четырехэтажных – 12 м2;

пятиэтажных – 10 м2.

Также следует предусматривать открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей при норме территории на одно машино-место 30 м 2.

В состав жилых зон включаются:

- зона застройки индивидуальными жилыми домами;

- зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами;

- зона застройки среднеэтажными жилыми домами;

- зона застройки многоэтажными жилыми домами.

1. **З*она застройки индивидуальными жилыми домами (код зоны – Ж 1)***выделена для:

- размещения индивидуальных жилых домов не выше трех надземных этажей;

- выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;

- размещения индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

*Основные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):*

– для индивидуального жилищного строительства (2.1);

– для ведения личного подсобного хозяйства (2.2);

– блокированная жилая застройка (2.3);

* объекты гаражного назначения (2.7.1);

*Условно разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования):*

– среднеэтажная жилая застройка (2.5).

*Вспомогательные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):*

– коммунальное обслуживание (3.1).

– обслуживание жилой застройки (2.7).

 – общее пользование водными объектами (11.1)

– общее пользование территории (12.0).

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

| **№п/п** | **Код вида использования** | **Наименование параметра** | **Значение параметра** | **Единица измерения** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные в соответствии с частью 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации** |
|  | **Максимальная площадь земельного участка:**за исключением видов использования: | Параметры не подлежат ограничению |  |
|  | **2.1** | Для индивидуального жилищного строительства | 0,30 | га |
|  | **2.2** | Для ведения личного подсобного хозяйства | 0,30 | га |
|  | **2.3** | Блокированная жилая застройка | 0,06 | га |
|  | **Минимальная площадь земельного участка:**за исключением видов использования: | Параметры не подлежат ограничению |  |
|  | **2.1** | Для индивидуального жилищного строительства | 0,01 | га |
|  | **2.2** | Для ведения личного подсобного хозяйства | 0,01 | га |
|  | **2.3** | Блокированная жилая застройка | 0,04 | га |
|  | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Параметры не подлежат ограничению |  |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | 314 м в коньке кровли | этаж |
|  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко все площади земельного участка | 60 | % |
| **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные в соответствии с частью 1.2 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации** |
|  | **Максимальный размер объектов капитального строительства с видами использования:**за исключением видов использования: | не подлежит установлению |  |
| **4.4** | Магазины | 5000 | кв. м |
|  | Предельная высота зданий хозяйственных построек, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений  | 5 м в коньке кровли |  |
|  | Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц и дорог | 5 | м |
|  | Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов | 3 | м |
|  | Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка | 3 | м |
|  | Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участкаДопускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | 4 | м |
|  | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участкаДопускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | 1 | м |
|  | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | 6 | м |
|  | Минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений | 10 | м |
|  | Максимальное значение коэффициента застройки, определяемое в соответствии с приложением Г СП 42.13330.2011 (в том числе хозяйственными строениями, гаражами, индивидуальными банями, теплицами и другими вспомогательными строениями) | 0,5 |  |
|  | Максимальное значение коэффициента плотности застройки, определяемое в соответствии с приложением Г СП 42.13330.2011 | 1,5 |  |
|  | Максимальная высота ограждения\*  | 2,0 | м |

\* *вид ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы*

**Дополнительные параметры**

* 1. Размещение хозяйственных построек, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений должно производится вне зон видимости с территорий публичных пространств.
	2. Содержание скота и птицы допускается в районах индивидуальной (усадебной) застройки в соответствии с нормативно-правовыми документами сельского поселения.
	3. Размещение объектов и помещений общественного назначения, предназначенных для обслуживания населения, должно осуществляться на земельных участках, примыкающих к улицам населенного пункта.
	4. В соответствии с законодательством и нормами строительного проектирования обеспечивается устройство пандусов для доступа маломобильных групп населения в помещения общественного назначения, а также на тротуарах в местах их примыкания к полотну дорог и проездов.