0

 СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГЛАДЫШЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

 СОНКОВСКОГО РАЙОНА ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

 РЕШЕНИЕ

14.08.2014 д.Гладышево №24

О внесении изменений в решение Совета

Гладышевского сельского поселения Сонковского

района Тверской области №86 от 11.02.2013

«Об утверждении правил землепользования и застройки

к части территорий Гладышевского сельского поселения

Сонковского района Тверской области»

 Совет депутатов Гладышевского сельского поселения Сонковского района Тверской области РЕШИЛ:

 1. Внести изменения в решение Совета депутатов Гладышевского сельского поселения Сонковского района Тверской области №24 от 11.02.2013 №Об утверждении правил землепользования и застройки к части территорий Гладышевского сельского поселения Сонковского района Тверской области».

 1.1 Статью 42 Правил землепользования и застройки к части территории Гладышевского сельского поселения Сонковского района Тверской области ( д.Гладышево, д. Прилуки, пос.Красномайский, д. Савелиха, п. Савелиха, д. Сверчково, д. Булдыриха) изложить в новой редакции.

**Статья 42. Градостроительные регламенты для жилой зоны** В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Градостроительный регламент по параметрам застройки содержит:

* процент застройки участков - отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади земельного участка;
* процент использования земельных участков - отношение суммарной полезной/рабочей площади пола всех строений, существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно, ко всей площади земельного участка;
* плотность жилого фонда - отношение суммарной площади жилого фонда к площади микрорайона (квартала) - тыс.кв.м. / га;
* минимальные отступы построек от границ земельных участков (отступ линии застройки от красной линии);
* баланс по доле застроенных, озелененных, занятых твердым покрытием территорий;
* иные показатели по параметрам застройки: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения;
* требования и параметры застройки в зонах коллективных садов и садово-огородных участков;
* требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок.

Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельных параметров их строительного изменения:

|  |  |
| --- | --- |
| **ЖЗ** | **Жилая зона**  |

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* дома жилые усадебные (до 2 этажей);
* дома жилые двухквартирные (с отдельным входом и отдельным приквартирным участком для каждой квартиры);
* для строительства и эксплуатации многоквартирных жилых домов не выше 2 этажей;
* ведение личного подсобного хозяйства;
* на приусадебном участке разрешается: установка сквозных ограждений вдоль улиц, сплошных ограждений между участками;
* детские образовательные дошкольные учреждения общего профиля;
* школы начальные и средние общеобразовательные;
* магазины продовольственные, или продовольственные с сопутствующими товарами;
* административные здания (офисы);
* аптеки и аптечные пункты;
* инженерные сооружения;
* санитарно-защитное озеленение от объектов, расположенных в соседней зоне.

Объекты торгово-бытового назначения повседневного спроса могут размещаться в первых этажах жилых домов или пристройках к ним в соответствии с утвержденной проектной документацией.

**Условно разрешённые виды использования:**

* Кафе, закусочные, столовые;
* Офисы, конторы различных организаций;
* Предприятия бытового обслуживания;
* Приемные пункты прачечных и химчисток;
* Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
* Ветлечебницы без постоянного содержания животных;
* Спортплощадки, теннисные корты;
* Спортзалы;
* Клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
* Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* Парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
* Отделения, участковые пункты милиции;
* Отделения связи, сбербанка;
* Культовые здания;

**Вспомогательные виды использования:**

* Сады, огороды, палисадники;
* Теплицы, оранжереи, парники;
* Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, бани, сараи, туалеты;
* Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки:
* Резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
* Площадки для установки почтовых ящиков, рекламных щитов и указателей, таксофонов;
* Площадки для установки контейнеров для сборки мусора;
* Открытые гостевые автостоянки;
* Объекты противопожарной службы (гидранты водоемы, пруды и т.д.);

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

1. Минимальная площадь участка, включая площадь застройки для индивидуального жилищного строительства – 400 м2;
	* максимальная площадь участка, включая площадь застройки для индивидуального жилищного строительства – 2 500 м2;
	* минимальная площадь участка для ведения личного подсобного хозяйства – 1000 м2;
	* максимальная площадь участка для ведения личного подсобного хозяйства – 5000 м2;
	* максимальный процент застройки участка (отношение площади застройки к площади участка) – 30%;
	* минимальные отступы от границы участка вдоль улицы – 5 м;
	* минимальные отступы от границы с соседними участками – 3 м;
	* минимальная площадь участка для возможности постройки дополнительного жилого дома – 3000 м2;
	* максимальная площадь надземных этажей всех строений на участке – 240 м2;
	* минимальная ширина участка (кроме угловых) вдоль фронта улицы – 20 м;
	* максимальное количество строений на участке – 3 шт.;

2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки

3. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

3.1. От границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 3 м; открытой стоянки - 10 м; отдельно стоящего гаража - 10 м.

3.2. . От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* (прил. 1), Санитарными правилами содержания территории населенных мест (N 469080).

Требования указанного относятся к земельным участкам отдельно стоящих и блокированных домов.

**Примечания:**

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Высота зданий.

 3.1. Для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания, максимальное количество этажей дополнительного жилого дома, не включая мансардный и цокольный этаж – 1;

3.2 Высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 8 м; до конька скатной кровли - не более 10 м.

 3.3. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька кровли - не более 7 м, максимальная высота дополнительного жилого дома (до конька крыши) – 8 м; максимальное количество этажей хозяйственной постройки, не включая мансардный и цокольный этаж – 1;

3.4. Исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

4. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

5. Требования к ограждению земельных участков: характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Высота не более 1.8м, минимальная прозрачность ограждений вдоль улиц (отношение площади прозрачной части к непрозрачной) – 30%;

Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 метров.

Разведение и содержание домашних животных и птиц сверх максимального предельного количества голов и диких животных (волков, лосей, лисиц и др.) разрешается на территории зон сельскохозяйственного использования для сельскохозяйственного производства с установлением санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц.

Не допускается размещать со стороны улиц вспомогательные строения, за исключением автостоянок.

Расстояния:

- от площадок с контейнерами для отходов, до границ участков жилых домов, детских учреждений не менее 50 метров;

- от газорегуляторных пунктов до границ участков жилых домов - не менее 15 метров;

- от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов - не менее 10 метров;

- от края лесопаркового массива до границ ближних участков жилой застройки - не менее 15 метров;

* + минимальное расстояние от капитальных строений до водоемов – 100 м;
	+ минимальное расстояние от капитальных строений до ручьев и природных дренажных канав, не являющимися притоками первого порядка – 10 м;
	+ минимальное расстояние от капитальных строений до сохраняемых открытых пространств – 20 м.

Для всех основных строений количество надземных этажей - до трех с возможным использованием (дополнительно) чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания,

На территории малоэтажной застройки запрещается строительство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька кровли - не более 7 м.

Допускается пристройка хозяйственного сарая, гаража, бани, теплицы к индивидуальному жилому дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.

 На территории с застройкой индивидуальными жилыми домами автостоянки размещаются в пределах отведенного участка.

 Хозяйственные площадки предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещенных из расчета 1 контейнер на 10 домов), но не далее 100 метров от входа в дом.

 В условиях нецентрализованного водоснабжения дворовые уборные должны быть удалены от колодцев и каптажей родников на расстояние не менее 50 метров.

 На территории частного домовладения места расположения мусоросборников, дворовых туалетов и помойных ям должны определяться домовладельцами.

Мусоросборники, дворовые туалеты и помойные ямы должны быть расположены на расстоянии не менее 4 метров от границ участка домовладения.

2. Обнародовать настоящее решение и разместить его в информационной телекоммуникабельной сети «Интернет» на официальном сайте администрации Сонковского района по адресу [www.sonkovo.ru](http://www.sonkovo.ru) в разделе “Сельское поселения» на странице Гладышевского сельского поселения.

Глава Гладышевского сельского поселения

Сонковского района Тверской области Г.Н.Кудряшова