Приложение 2

к решению Думы Березовского района

от 29 ноября 2021 года № 21

# Глава 2. **Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж 2)**

Статья 5. **Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

| **Виды использования** | | **Параметры разрешенного использования** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида использования** | **Описание вида использования** |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | Этажность – до 4 надземных этажей.  Минимальные отступы  - от границ земельного участка до жилого дома - 3 м;  - от границ смежного земельного участка до хозяйственных строений – 1м;  - от красной линии улиц – 5 м;  - от красной линии проездов – 3 м;  - в случае планирования на соседнем земельном участке пристроенного объекта – 0 м;  - в условиях реконструкции - в соответствии со сложившейся линией застройки, но не менее 3 м от границ земельного участка.  Размеры земельных участков:  - не менее 1000 кв. м;  - для 1-этажных многоквартирных домов – 227 кв. м площади земельного участка на 100 кв. м общей площади квартир;  - для 2-х многоквартирных домов – 127 кв. м площади земельного участка на 100 кв. м общей площади квартир;  - для 3-х этажных многоквартирных домов – 94 кв. м площади земельного  - участка на 100 кв. м общей площади квартир;  - для 4-х этажных многоквартирных домов – 82 кв. м площади земельного участка на 100 кв. м общей площади квартир.  Фронтальная сторона земельного участка – не менее 30 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 60%.  Минимальный процент озеленения территории – 15% | Раздел проектной документации "Требования к безопасной эксплуатации объекта капитального строительства" является обязательным для вновь строящихся, реконструируемых и подвергающихся капитальному ремонту зданий (сооружений). Эксплуатация многоквартирных жилых зданий возможна только при обеспечении безопасных условий проживания в соответствии со Сводом Правил СП 372.1325800.2018 «Здания жилые многоквартирные. Правила эксплуатации  Осуществление деятельности в границах зоны затопления территории с. Саранпауль, затапливаемой водами р. Ляпин при половодьях и паводках 1-процентной обеспеченности обеспеченности в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;  Осуществление деятельности в границах зоны затопления (территория, затапливаемая при максимальных уровнях воды 3–процентной обеспеченности р. Ляпин) с. Саранпауль в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;  Осуществление деятельности в границах зоны затопления (территория, затапливаемая при максимальных уровнях воды 5–процентной обеспеченности р. Ляпин) с. Саранпауль в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;  Осуществление деятельности в границах зоны затопления (территория, затапливаемая при максимальных уровнях воды 10–процентной обеспеченности р. Ляпин) с. Саранпауль в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;  Осуществление деятельности в границах зоны затопления (территория, затапливаемая при максимальных уровнях воды 25–процентной обеспеченности р. Ляпин) с. Саранпауль в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;  Осуществление деятельности в границах зоны затопления (территория, затапливаемая при максимальных уровнях воды 50–процентной обеспеченности р. Ляпин) с. Саранпауль в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;  Осуществление деятельности в границах территории сильного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3метра), прилегающая к зоне затопления территории с. Саранпауль, затапливаемой водами р. Ляпин при половодьях и паводках в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;  Осуществление деятельности в границах территории слабого подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 2 до 3 метров), прилегающая к зоне затопления территории с. Саранпауль, затапливаемой водами р. Ляпин при половодьях и паводках в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;  Осуществление деятельности в границах территории умеренного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 0,3-0,7 до 1,2-2 метров), прилегающая к зоне затопления территории с. Саранпауль, затапливаемой водами р. Ляпин при половодьях и паводках в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации. |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | Этажность – не более 3 наземных этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - без отступа, со стороны примыкания соседнего жилого дома;  - от красной линии улиц – 5 м;  - от красной линии проездов – 3 м;  - в условиях реконструкции - в соответствии со сложившейся линией застройки.  Размеры земельных участков:  - минимальный – 200 кв. м;  - максимальный –800 кв. м;  - фронтальная сторона – не менее 5,5 м.  Высота ограждений:  - не выше 2 м;  - на перекрестке улиц в треугольнике видимости – не выше 0,5 м;  по фронтальной стороне участка – не выше 1,3 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%, включая основное здание и вспомогательные строения, в том числе хозяйственные постройки. |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | Этажность – не более 3 наземных этажей.  Минимальные отступы:  - от границ земельного участка до жилого дома - 3 м;  - от границ жилого дома на смежном земельном участке – 6 м;  - от красной линии улиц – 5 м;  - от красной линии проездов – 3 м;  - от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек – 1м, 0 м при смежном размещении хозяйственных построек с согласия владельцев смежного земельного участка;  - в условиях реконструкции - в соответствии со сложившейся линией застройки, но не менее 3 м от границ земельного участка.  Размеры земельных участков:  - минимальный – 400 кв. м;  - максимальный – 2000 кв. м;  - фронтальная сторона – не менее 20 м.  Высота ограждений:  - не выше 2 м;  - на перекрестке улиц в треугольнике видимости – не выше 0,5 м;  - по фронтальной стороне участка – не выше 1,3 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта - 60% |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Этажность – не более 3 наземных этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - со стороны смежного земельного участка - 3 м;  - от красной линии до основного здания - 6 м;  - от красной линии до вспомогательных зданий, строений - 5 м.  Размеры земельных участков:  - для амбулаторий – не менее 3 000 кв. м;  - для фельдшерско-акушерского пункта – не менее 500 кв. м;  - фронтальная сторона – не менее 20 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45%.  Минимальный процент озеленения – 40% |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | Этажность – не более 4 наземных этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - от границ смежного земельного участка до основного здания – 3 м;  - от границ смежного земельного участка до хозяйственных строений – 1 м;  - от красной линии до основного здания - 10 м.  Размеры земельных участков дошкольных образовательных организаций:  - до 100 мест – 27 кв. м на 1 место;  - от 101 места – 23 кв. м на 1 место;  - для объектов, встроенных в жилые здания – 8 кв. м на 1 место.  Размеры земельных участков общеобразовательных организаций:  - до 400 мест – 33 кв. м на 1 место;  - от 401 до 500 мест – 39 кв. м на 1 место;  - от 501 до 600 мест – 33 кв. м на 1 место;  - от 601 до 800 мест – 27 кв. м на 1 место;  Размеры земельных участков организаций дополнительного образования – для отдельно стоящих зданий – 15 кв. м на 1 место.  Фронтальная сторона земельного участка – не менее 20 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.  Минимальный процент озеленения – 30%.  Минимальный процент спортивно-игровых площадок – 20% |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | Этажность – не более 2 наземных этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - от границ смежного земельного участка – 3 м;  - от красной линии улиц – 5 м;  - в условиях реконструкции - в соответствии со сложившейся линией застройки, но не менее 3м от границ земельного участка.  Размеры земельных участков:  - не менее 400 кв. м.  - фронтальная сторона земельного участка – не менее 15 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70% |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | Этажность – не подлежит установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м.  Размеры земельных участков:  - не менее 50 кв. м;  - площадка для бадминтона – 200 кв. м;  - баскетбольная площадка – 720 кв. м;  - волейбольная площадка – 880 кв. м;  - футбольное поле – 4 500 кв. м;  - фронтальная сторона земельного участка – не менее 5 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению |
| Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций:  некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | Этажность – не более 2 наземных этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - от границ смежного земельного участка – 3 м;  - от красной линии улиц – 5 м.  Размеры земельных участков - не менее 500 кв. м.  Фронтальная сторона земельного участка – не менее 20 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%, включая основное здание и вспомогательные строения, в том числе хозяйственные постройки |
| Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](consultantplus://offline/ref=D663DE0AAA80DA1BF7C3B815732514A5B1BF8551D58F3D3384D1A500B870F48C7DA2F7AFB7AC2852BB2173DD539743B3C8199F6B5F7EA857z5T8K) Классификатора видов разрешенного использования | Этажность – не более 4 наземных этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - от границ смежного земельного участка – 3 м;  - от красной линии улиц – 5 м.  Размеры земельных участков – не менее 500 кв. м.  Фронтальная сторона земельного участка – не менее 20 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%, включая основное здание и вспомогательные строения, в том числе хозяйственные постройки. |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | Этажность – не более 4 наземных этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - от границ смежного земельного участка – 3 м;  - от красной линии улиц – 5 м.  Размеры земельных участков:  - не менее 500 кв. м;  - для учреждений культуры клубного типа – не менее 4 000 кв. м;  - для библиотек – 300 кв. м на 1 тыс. единиц хранения.  Фронтальная сторона земельного участка – не менее 20 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%, включая основное здание и вспомогательные строения, в том числе хозяйственные постройки.  Минимальный процент озеленения – 15% |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Этажность – не более 2 наземных этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - от границ смежного земельного участка – 3 м;  - от красной линии улиц – 5 м.  Размеры земельных участков:  - не менее 200 кв. м;  - при торговой площади до 250 кв. м – 800 кв. м. на 100 кв. м торговой площади;  - при торговой площади от 250 до 650 кв. м – 600 кв. м. на 100 кв. м торговой площади;  - при торговой площади от 650 до 1500 кв. м – 200 кв. м. на 100 кв. м торговой площади;  - фронтальная сторона земельного участка – не менее 10 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%, включая основное здание и вспомогательные строения, в том числе хозяйственные постройки |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Этажность – не более 2 наземных этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - от границ смежного земельного участка – 3 м;  - от красной линии улиц – 5 м.  Размеры земельных участков:  - минимальный размер - 200 кв. м;  - для объектов до 100 мест – не менее 2000 кв. м на 100 мест;  - для объектов от 101 до 150 мест – не менее 1500 кв. м на 100 мест;  - для объектов свыше 150 мест – не менее 1000 кв. м на 100 мест;  - фронтальная сторона земельного участка – не менее 15 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%, включая основное здание и вспомогательные строения, в том числе хозяйственные постройки |
| Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | Этажность – не более 4 наземных этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - от границ смежного земельного участка – 3 м;  - от красной линии улиц – 5 м.  Размеры земельных участков:  - не менее 500 кв. м  - фронтальная сторона земельного участка – не менее 20 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%, включая основное здание и вспомогательные строения, в том числе хозяйственные постройки.  Минимальный процент озеленения – 15% |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Этажность – не более 4 наземных этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - от границ смежного земельного участка – 3 м;  - от красной линии улиц – 5 м.  Размеры земельных участков:  - не менее 500 кв. м  - фронтальная сторона земельного участка – не менее 15 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%, включая основное здание и вспомогательные строения, в том числе хозяйственные постройки. |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | Этажность – не более 4 наземных этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - от границ смежного земельного участка – 3 м;  - от красной линии улиц – 5 м.  Размеры земельных участков - не менее 500 кв. м.  Фронтальная сторона земельного участка – не менее 20 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%, включая основное здание и вспомогательные строения, в том числе хозяйственные постройки |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](consultantplus://offline/ref=814A0EFF132A09463CD9670AE963F763CA8BB51FD618B86624685F66E005C651B06EA066FE4259D8A093B9ECADC9E7464D98A415B8J7v4J) Классификатора видов разрешенного использования | Этажность – до 2 надземных этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка для гаражей, предназначенных для разделения на парковочные места:  - от границ смежного земельного участка – 3 м;  - от красной линии улиц – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка для индивидуальных гаражей:  - с фронтальной стороны земельного участка – 0 м;  - от границ смежного земельного участка – 1 м, при смежном размещении – 0 м;  - от красной линии улиц – 5 м.  Размеры земельных участков для гаражей, предназначенных для разделения на парковочные места:  - одноэтажные гаражи не менее 30 кв. м на 1 машино-место;  - двухэтажные гаражи не менее 20 кв. м на 1 машино-место;  - наземные стоянки не менее 25 кв. м на 1 машино-место.  Размеры земельных участков для индивидуальных гаражей – не менее 20 кв. м.  Фронтальная сторона земельного участка – не менее 3 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению. |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | Этажность – не более 2 наземных этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - от границ смежного земельного участка – 3 м;  - от красной линии улиц – 5 м.  Размеры земельных участков:  - не менее 200 кв. м;  - фронтальная сторона земельного участка – не менее 15 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%, включая основное здание и вспомогательные строения, в том числе хозяйственные постройки.  Минимальный процент озеленения – 15% |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Этажность – до 2 надземных этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка – 0 м  Размеры земельных участков:  - трансформаторные подстанции до 150 кв. м;  - канализационные насосные станции до 2500 кв. м.;  - газорегуляторные пункты от 4 кв. м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100% |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | Этажность – не более 2 наземных этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - от границ смежного земельного участка – 3 м;  - от красной линии улиц – 5 м.  Размеры земельных участков:  - не менее 500 кв. м;  - фронтальная сторона земельного участка – не менее 20 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%, включая основное здание и вспомогательные строения, в том числе хозяйственные постройки. |
| Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | Этажность – не более 2 надземных этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка – 0 м  Размеры земельных участков – не менее 200 кв. м.  Фронтальная сторона земельного участка – не менее 10 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%. |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](consultantplus://offline/ref=6F1DB09B93A3BC368FBBA9FFA1D5E87721373E88D677F4090A435F5F8430C6AF57CFE81A170A5A0568845EBE3A318E65DAB0F47BBBMEb3F), [4.9](consultantplus://offline/ref=6F1DB09B93A3BC368FBBA9FFA1D5E87721373E88D677F4090A435F5F8430C6AF57CFE81915035A0568845EBE3A318E65DAB0F47BBBMEb3F), [7.2.3](consultantplus://offline/ref=6F1DB09B93A3BC368FBBA9FFA1D5E87721373E88D677F4090A435F5F8430C6AF57CFE81811045A0568845EBE3A318E65DAB0F47BBBMEb3F) Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |