Приложение

к приказу Комитета

градостроительной политики

Ленинградской области

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_

Изменения в Правила землепользования и застройки

на селитебную часть территории муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение»

Всеволожского муниципального района Ленинградской области

1. Раздел «Общественно-деловые зоны» таблицы 25.1 статьи 25 дополнить строкой следующего содержания:

|  |  |
| --- | --- |
| Д1.1 | Зона многофункциональной застройки объектами общественно-делового и жилого назначения |

\_

2. Пункт 1 статьи 28 изложить в следующей редакции:

«1. Общие требования к минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для земельных участков, расположенных во всех территориальных зонах.

Если градостроительными регламентами территориальных зон установлены иные минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (далее – минимальные отступы), применяются минимальные отступы, установленные для соответствующей территориальной зоны.»

3. Пункт 3 статьи 29 изложить в следующей редакции:

«Регламентируемое настоящими Правилами озеленение (часть озеленения) земельных участков, предназначенных для размещения жилых домов, может быть расположено на территории, прилегающей к земельному участку, при условии оформления правообладателем (застройщиком) права на использование земель или земельных участков, расположенных в границах такой территории.

4. Статью 29 дополнить пунктом 8 следующего содержания:

«Общие требования к минимальной доле озелененной территории земельных участков с различными видами разрешенного использования, указанные в таблице 29.1, распространяются в равной мере на земельные участки, расположенные во всех территориальных зонах.

Если градостроительными регламентами территориальной зоны установлены иные параметры минимальной доли озелененной территории земельного участка, применяются параметры минимальной доли озелененной территории земельного участка, установленные для соответствующей территориальной зоны.».

5. Пункт 3 статьи 30 изложить в следующей редакции:

«3. Если градостроительными регламентами территориальной зоны установлены иное предельное количество этажей или иная предельная высота зданий, строений, сооружений, применяются предельные параметры, установленные для соответствующей территориальной зоны.»

6. Пункт 6 статьи 31 изложить в следующей редакции:

«6. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые для обслуживания объектов капитального строительства основного вида разрешенного использования, могут размещаться как на земельных участках, предназначенных для размещения указанных объектов, так и на отдельных земельных участках, расположенных в пределах квартала.

На придомовой территории допускается размещение открытых автостоянок (паркингов) и гаражей-стоянок и паркингов со сплошным стеновым ограждением для хранения автомобилей, при соблюдении нормативных требований обеспеченности придомовых территорий элементами благоустройства по площади и наименованиям, а также при соблюдении санитарных разрывов.

Допускается размещение закрытых и открытых автостоянок за границами кварталов, микрорайонов, но в пределах максимально допустимого уровня территориальной доступности автостоянок от места проживания автовладельцев, который составляет:

для новых кварталов и микрорайонов - не более 800 м,

для сложившейся застройки - не более 1500 м.

Размещение необходимого количества машино-мест за пределами земельного участка основного объекта допускается при условии оформления застройщиком права на пользование землями или земельными участками, на которых предполагаются к размещению парковочные (стояночные) места.».

7. Пункт 7 статьи 31 изложить в следующей редакции:

«7. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета:

Площадь участка для открытой наземной стоянки одного легкового автомобиля следует принимать не менее 25 кв. м, при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов – не менее 22,5 кв. м.

Минимальные размеры 1 машино-места для легковых автомобилей – 2,5 x 5 м.»

8. Параграф 2 главы 9 дополнить статьей 38.1 следующего содержания:

«Статья 38.1. Зона многофункциональной застройки объектами общественно-делового и жилого назначения

1. Обозначение: Д 1.1

2. Цели выделения зоны:

- обеспечение правовых оснований для размещения объектов общественно-делового и жилого назначения.

- создания условий для выбора (сочетания) наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В зоне допускается размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в зоне и не оказывающих на них негативного воздействия.

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение вида) |
|  | **Основные виды разрешённого использования** |
| 1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 |
| 2 | Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 |
| 3 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 |
| 4 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
| 5 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| 6 | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
| 7 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
| 8 | Оказание услуг связи | 3.2.3 |
| 9 | Бытовое обслуживание | 3.3 |
| 10 | Магазины | 4.4 |
| 11 | Общественное питание | 4.6 |
| 12 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
| 13 | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
| 14 | Оборудованные площадки для занятий спортом | 5.1.4 |
| 15 | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
| 16 | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |
| 17 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| 18 | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
| 19 | Благоустройство территории | 12.0.2 |
|  | **Условно разрешённые виды использования** |
| 20 | Гостиничное обслуживание | 4.7 |
|  | **Вспомогательные виды разрешённого использования** |
| 21 | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |

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

| **№** | **Параметры** | **Предельные значения** |
| --- | --- | --- |
|  | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь: | - |
| 1.1. | Минимальная площадь земельного участка (м2) | 1000 |
| 1.2. | Максимальная площадь земельного участка (м2) | не подлежит установлению |
|  | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (м) | 1 |
|  | Предельное количество этажей (этаж) | не подлежит установлению |
|  | Предельная этажность (максимальное количество надземных этажей включая мансардный этаж) (этаж) | 9 |
|  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка (%) | 50 |
|  | Минимальная доля озелененной территории земельного участка  |  |
| 6.1 | для видов разрешенного использования земельных участков с кодами 2.1.1, 2.5, 2,6, (кв. м/чел) | 3,5\* |
| 6.2 | Для иных видов разрешенного использования земельных участков  | В соответствии со статьей 29 |

\* При отсутствии в пешеходной доступности 500 м сада и/или сквера удельный размер принимается 5,0 кв. м на 1 человека.»

9. На Карте градостроительного зонирования установить границы территориальной зоны Д1.1.

10. На Карте градостроительного зонирования изменить границы территориальных зон Д1 и Ж5.

11. Дополнить правила землепользования и застройки на селитебную часть территории муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области обязательным приложением «Сведения о границах территориальных зон» содержащим описания границ территориальных зон Ж5, Д1, Д1.1.