ПРОЕКТ

внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Находкинского городского округа

1. Статья 34 (зона Ж-1):

часть 1.1 :

- откорректирован показатель предельное количество этажей для вида использования

«малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)».

* 1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Виды параметров | Единицы измерения | Значения параметров применительно к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | | | | | | |
| Для индивидуального жилищного строительства | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Блокированная жилая застройка | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Коммунальное обслуживание | Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе | Площадки для занятий спортом | Обеспечение занятий спортом в помещениях |
| Предельные размеры земельных участков | | | | | | | | | |
| Минимальная ширина земельного участка | м | 20 | 20 | Не подлежит установлению | 40 | 1 | Не подлежит установлению | 10 | 10 |
| Минимальная площадь земельного участка [<\*>](#P783) | кв. м | 400 | 600 | 150 [<\*\*>](#P784) (под каждый жилой дом, блокированный с другим жилым домом) | 2000 | 4 | Не подлежит установлению | 200 | 750 |
| Максимальная площадь земельного участка [<\*>](#P783) | кв. м | 1500 | Не подлежит установлению | 1000 (под каждый жилой дом, блокированный с другим жилым домом) | Не подлежит установлению | | | | |
| Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | | | | | | | |
| Минимальный отступ от границ земельного участка | м | 3 | 3 | 3 | 9 | 0 | Не подлежит установлению | 0 | 3 |
| Минимальный отступ от границ земельного участка (со стороны красных линий) | м | 5 | 5, для жилых зданий с квартирами на первых этажах - 6 | 5 | 25, для сельских населенных пунктов - 10 | 0 | Не подлежит установлению | 0 | 5 |
| Минимальные отступы от границ земельных участков для смежных блок секций дома блокированной застройки | м | - | - | 0 | - | - | Не подлежит установлению | - | - |
| Предельное количество этажей | этаж | 3 | 4  (надземных) | 3 | 3 | Не подлежит установлению | 0 | 0 | 2 |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | 40 | 40, в условиях реконструкции 60 | 75 | 35 | 80 | Не подлежит установлению | 100 | 50 |
| Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | | | | | | | |
| 1. При возведении ограждений на земельных участках высота ограждения, подпорной стенки, а также общая высота ограждения с подпорной стенкой должна быть не более 2 метров.  2. В случае возведения ограждения из конструкций (кованный, сетка рабица, деревянный штакетник и других) или материалов (светопрозрачные пластики, специальные стекла, перфорированный профилированный лист) пропускающих более 70% освещенности, требование к общей высоте ограждения, указанное в п. 1, не применяется.  3. Минимальный процент озеленения для земельных участков жилой застройки - 25, для объектов дошкольного, начального и среднего общего образования - 50, для объектов спорта - 10 | | | | | | | | | |

Часть 2.1:

- включены параметры для вида использования «амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)»

2.1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Виды параметров | Единицы измерения | Значения параметров применительно к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | | |
| Бытовое обслуживание, амбулаторное ветеринарное обслуживание, магазины, общественное питание, культурное развитие | Религиозное использование | Туристическое обслуживание, гостиничное обслуживание | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание |
| Предельные размеры земельных участков | | | | | |
| Минимальная ширина земельного участка | м | 10 | 10 | 10 | 10 |
| Минимальная площадь земельного участка | кв. м | 400 | 500 | 400 | 2000 |
| Максимальная площадь земельного участка | кв. м | 2000 | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению |
| Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | | | |
| Минимальный отступ от границ земельного участка | м | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Минимальный отступ от границ земельного участка (со стороны красных линий) | м | 5 | 5 | 3 | 15 |
| Предельное количество этажей | этаж | 3 | Не подлежит установлению | 5 | 3 |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | | | |
| Минимальный процент озеленения – 10, для поликлиник – 25. | | | | | |

2. Статья 35 (зона Ж-1.1):

Часть 2

- добавлен вид разрешенного использования «туристическое обслуживание (5.2.1)»

10) «туристическое обслуживание (5.2.1)»

Часть 2.1 :

- включены параметры для вида использования «амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)» и туристическое «туристическое обслуживание (5.2.1)»

**2.1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Виды параметров | Единицы измерения | Значения параметров применительно к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | | | | | | |
| Бытовое обслуживание, амбулаторное ветеринарное обслуживание, магазины, общественное питание, культурное развитие, гостиничное обслуживание | Рынки | Религиозное использование | Служебные гаражи, хранение автотранспорта | Туристическое обслуживание | | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание |
| Предельные размеры земельных участков | | | | | | | | | |
| Минимальная ширина земельного участка | м | 10 | 10 | 10 | 20 | | 10 | | 10 |
| Минимальная площадь земельного участка | кв. м | 400 | 200 | 500 | 300, для отдельно стоящего гаража на 1 машино-место - 25 | | 400 | | 2000 |
| Максимальная площадь земельного участка | кв. м | 2000 | 2000 | Не подлежит установлению | | | | | Не подлежит установлению |
| Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | | | | | | | |
| Минимальный отступ от границ земельного участка | м | 3 | 3 | 3 | 3 | | | 3 | 3 |
| Минимальный отступ от границ земельного участка (со стороны красных линий) | м | 5 | 5 | 5 | 5 | | | 3 | 15 |
| Предельное количество этажей | этаж | 3 | 2 | Не подлежит установлению | 2 | | | 5 | 3 |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | 40 | 40 | 40 | 80 | | | 40 | 40 |
| Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | | | | | | | |
| Минимальный процент озеленения – 10, для поликлиник - 25. | | | | | | | | | |

3. Статья 36 (зона Ж-2)

часть 2

- добавлен дополнительный вид использования « государственное управление (3.8.1).»

10) государственное управление (3.8.1).

часть 2.1

- включены параметры для вида разрешенного использования «государственное управление (3.8.1).»

**2.1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Виды параметров | Единицы измерения | Значения параметров применительно к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | | | |
| Культурное развитие, религиозное использование, амбулаторное ветеринарное обслуживание, деловое управление, гостиничное обслуживание, государственное управление | Хранение автотранспорта | Среднеэтажная жилая застройка | Для индивидуального жилищного строительства | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| Предельные размеры земельных участков | | | | | | |
| Минимальная ширина земельного участка | м | 10 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| Минимальная площадь земельного участка | кв. м | 400 | 300, для отдельно стоящего гаража на 1 машино-место - 25 | 2500 | для города - 600;  для села - 1000 | 3000 |
| Максимальная площадь земельного участка | кв. м | Не подлежит установлению | | | для города - 1500;  для села - 5000 | Не подлежит установлению |
| Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | | | | |
| Минимальный отступ от границ земельного участка | м | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Минимальный отступ от границ земельного участка (со стороны красных линий) | м | 5 | 5 | 5 | 5 | 5, для жилых зданий с квартирами на первых этажах - 6 |
| Предельное количество этажей | этаж | 3 | 5 | 8 | 3 | 30 |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | 40 | 80 | 40, в условиях реконструкции - 60 | 20 | 40, в условиях реконструкции - 60 |
| Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | | | | |
| 1. Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  1) для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 12 м;  2) для отдыха взрослого населения - 10 м;  3) для занятий физкультурой - 10 - 40 м (наибольшие значения принимать для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса);  4) для хоккейных и футбольных площадок - 40 м;  5) для занятий теннисом - 10 м;  6) для хозяйственных целей - 20 м;  7) для выгула собак - 40 м;  8) для стоянки автомобилей принимается в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования.  2. Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются, расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых устанавливаются не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.  3. При возведении ограждений на земельных участках высота ограждения, подпорной стенки, а также общая высота ограждения с подпорной стенкой должна быть не более 2 метров. Глухие ограждения могут устанавливаться по границе с соседними земельными участками только при письменном согласии владельцев соседних участков.  В случае возведения ограждения из конструкций (кованный, сетка рабица, деревянный штакетник и других) или материалов (светопрозрачные пластики, специальные стекла, перфорированный профилированный лист), пропускающих более 70% освещенности, требование к общей высоте ограждения, указанное в первом абзаце п. 4, не применяется.  4. При озеленении придомовой территории жилых зданий расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.  5. Минимальный процент озеленения - 10 | | | | | | |

1. **Статья 37 (зона Ж-3)**

**Часть 1.1:**

- добавлены параметры для видов разрешенного использования «амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)» и «стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)».

**1.1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Единицы измерения | Значения параметров применительно к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | | | | | | |
| Среднеэтажная жилая застройка | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Социальное обслуживание, бытовое обслуживание, культурное развитие, деловое управление, магазины, банковская и страховая деятельность, общественное питание | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Коммунальное обслуживание | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Площадки для занятий спортом | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, стационарное медицинское обслуживание |
| Предельные размеры земельных участков | | | | | | | | | |
| Минимальная ширина земельного участка | м | 20 | 20 | 10 | 40 | 1 | 10 | 10 | 10 |
| Минимальная площадь земельного участка | кв. м | 2500 | 600 | 100 | 2000 | 4 | 750 | 200 | 2000 |
| Максимальная площадь земельного участка | кв. м | Не подлежит установлению | | | | | 2000 | 3000 | Не подлежит установлению |
| Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | | | | | | | |
| Минимальный отступ от границ земельного участка | м | 3 | 3 | 3 | 9 | 0 | 3 | 0 | 3 |
| Минимальный отступ от границ земельного участка (со стороны красных линий) | м | 5, для жилых зданий с квартирами на первых этажах - 6 | | 5 | 25, для сельских населенных пунктов - 10 | 0 | 5 | 0 | 15 |
| Предельное количество этажей | этаж | 8 | 4 | 3 | 3 | Не подлежит установлению | 2 | 0 | 3 |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | 40, в условиях реконструкции - 60 (распространяется только на надземную часть здания) | 40, в условиях реконструкции - 60 | 40 | 35 | 80 | 50 | 100 | 40 |
| Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального  строительства | | | | | | | | | |
| 1. Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  1) для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 12 м;  2) для отдыха взрослого населения - 10 м;  3) для занятий физкультурой - 10 - 40 м (наибольшие значения принимать для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса);  4) для хоккейных и футбольных площадок - 40 м;  5) для занятий теннисом - 10 м;  6) для хозяйственных целей - 20 м;  7) для выгула собак - 40 м;  8) для стоянки автомобилей принимается в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования.  2. Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются, расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых устанавливаются не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.  3. При озеленении придомовой территории жилых зданий расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.  4. Минимальный процент озеленения - 10, для объектов дошкольного, начального и среднего общего образования - 50, для объектов спорта – 10, для поликлиник – 25. | | | | | | | | | |

1. **Статья 52 (зона Т-4)**

**Часть 1.1.**

- откорректирован параметр «предельное количество этажей» для вида использования «хранение автотранспорта (2.7.1)»

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Виды параметров | Единицы измерения | Значения параметров применительно к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | | | | |
| Автомобильный транспорт, трубопроводный транспорт, обеспечение дорожного отдыха | Хранение автотранспорта | Размещение гаражей для собственных нужд | Служебные гаражи, объекты дорожного сервиса | Коммунальное обслуживание | Охрана государственной границы Российской Федерации, стоянка транспортных средств |
| Предельные размеры земельных участков | | | | | | | |
| Минимальная ширина земельного участка | м | 4 | 4 | 4 | 4 | 1 | Не подлежит установлению |
| Минимальная площадь земельного участка | кв. м | 25 | 25 | 15 | 25 | 4 | Не подлежит установлению |
| Максимальная площадь земельного участка | кв. м | Не подлежит установлению | | 30 | Не подлежит установлению | | |
| Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | | | | | |
| Минимальный отступ от границ земельного участка | м | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | Не подлежит установлению |
| Минимальный отступ от границ земельного участка (со стороны красных линий) | м | 3 | 3 | 0 | 3 | 0 | Не подлежит установлению |
| Предельное количество этажей | этаж | 3 | 6 | 1 | 3 | Не подлежит установлению | |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | Не подлежит установлению |
| Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | | | | | |
| Минимальный процент озеленения - 10 | | | | | | | |

1. **Статья 55 (зона Сх-3)**

**Часть 1.1:**

- исключены параметры для вида использования «Магазины» в связи с отсутвием такого вида в перечне основных видов разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Виды параметров | Единицы измерения | Значения параметров применительно к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | | | |
| Скотоводство, звероводство, свиноводство, птицеводство | Рыбоводство | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, научное обеспечение сельского хозяйства, склады | ~~Магазины~~ | Коммунальное обслуживание |
| Предельные размеры земельных участков | | | | | | |
| Минимальная ширина земельного участка | м | 20 | 10 | 10 | ~~10~~ | 1 |
| Минимальная площадь земельного участка | кв. м | 600 [<\*>](#P5132) | 100 | 100 | ~~100~~ | 4 |
| Максимальная площадь земельного участка | кв. м | 100000 [<\*>](#P5132) | Не подлежит установлению | | | |
| Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | | | | |
| Минимальный отступ от границ земельного участка | м | 5 | 5 | 5 | ~~3~~ | 0 |
| Минимальный отступ от границ земельного участка (со стороны красных линий) | м | 5 | 5 | 5 | ~~3~~ | 0 |
| Предельное количество этажей | этаж | 3 | 3 | 3 | ~~2~~ | Не подлежит установлению |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | 70 | 70 | 70 | ~~40~~ | 80 |
| Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | | | | |
| Нет | | | | | | |

1. Статья 64. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства
2. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, расположенных в зоне АГО-1:

- добавлен пункт ж)

ж) при капитальном ремонте объектов капитального строительства, связанном с заменой либо установкой элементов покрытия крыш, навесов и козырьков к применению допустимы материалы, соответствующие следующим требованиям: для скатных и плоских кровель, покрытий навесов и козырьков допускается применять цвета красно-коричневых, терракотовых и серых оттенков, приближенные к цветам палитры RAL Classic: 3007-3011, 8002-8017 (за исключением 8003, 8007, 8008), 7021, 7024, 7043, 8019, 8022, 9004.

Все внешние, металлические и пластмассовые элементы крыши (трубы, отливы и т.п.) за исключением функциональных элементов эксплуатируемой крыши (детские площадки, террасы, ограждение и др.) должны выполняться в едином цветовом решении. В пределах одного объекта капитального строительства для кровель, покрытий навесов и козырьков должны применяться материалы в едином цветовом решении.

Для материалов с однородной текстурой, без выраженного красочного слоя (натуральные материалы и материалы, имитирующие натуральные материалы) разрешено отклонение от перечня допустимых цветов, при условии, что они повторяют свой натуральный цвет.

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, расположенных в зоне АГО-2:

Добавлены пункты л) и м)

л) в целях сохранения внешнего архитектурного облика сложившейся застройки исторического центра Находкинского городского округа размещение вывесок и (или) рекламных конструкций на фасадах, обращенных к территориям общего пользования, рекомендуется в виде объемных букв и символов без использования фона (подложки);

м) при капитальном ремонте объектов капитального строительства, связанном с заменой либо установкой элементов покрытия крыш, навесов и козырьков к применению допустимы материалы, соответствующие следующим требованиям: для скатных и плоских кровель, покрытий навесов и козырьков допускается применять цвета красно-коричневых, терракотовых и серых оттенков, приближенные к цветам палитры RAL Classic: 3007-3011, 8002-8017 (за исключением 8003, 8007, 8008), 7021, 7024, 7043, 8019, 8022, 9004.

Все внешние, металлические и пластмассовые элементы крыши (трубы, отливы и т.п.) за исключением функциональных элементов эксплуатируемой крыши (детские площадки, террасы, ограждение и др.) должны выполняться в едином цветовом решении. В пределах одного объекта капитального строительства для кровель, покрытий навесов и козырьков должны применяться материалы в едином цветовом решении.

Для материалов с однородной текстурой, без выраженного красочного слоя (натуральные материалы и материалы, имитирующие натуральные материалы) разрешено отклонение от перечня допустимых цветов, при условии, что они повторяют свой натуральный цвет.