

**«В регистр**»

ДУМА ГОРОДА ЮГОРСКА

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра

РЕШЕНИЕ

проект

**от №**

**О внесении изменений в Правила землепользования**

**и застройки муниципального образования городской**

**округ город Югорск**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131–ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

**ДУМА ГОРОДА ЮГОРСКА РЕШИЛА:**

1. Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Югорск, утвержденные решением Думы города Югорска от 27.06.2017 № 61 (с изменениями от 10.12.2018 № 89, от 26.11.2019 № 91) следующие изменения:

1.1. Статью 17 изложить в новой редакции:

**«Статья 17. Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами (код зоны – Ж.1)**

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Содержание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6) | Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше |
| Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома |
| Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей |
| Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома |
| Обслуживание жилой застройки (код 2.7) | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны |
| Хранение автотранспорта (код 2.7.1) | 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 |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. |
| Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1) | 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) |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код 3.1.2) | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 |
| Улично-дорожная сеть (код 12.0.1) | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог 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, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
| Благоустройство территории (код 12.0.2) | 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 |

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Содержание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6) | благоустройство и озеленение придомовых территорий |
| обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха |
| размещение подземных гаражей и автостоянок |
| Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) | благоустройство и озеленение |
| размещение подземных гаражей и автостоянок |
| обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха |

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

4.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков установлены в проектах планировок и проектах межевания микрорайонов города Югорска, утвержденных постановлением администрации города Югорска.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Площадь земельного участка** | **минимальная** | **максимальная** |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | принимается из расчета 30 кв. м на квартиру. Площадь земельного участка рассчитывается без площади застройки жилого дома | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Среднеэтажная жилая застройка | принимается из расчета 30 кв. м на квартиру. Площадь земельного участка рассчитывается без площади застройки жилого дома | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты обслуживания жилой застройки | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты хранения автотранспорта | а) гаражи машино-место:  одноэтажные – 30 кв. м;  двухэтажные – 20 кв. м;  трехэтажные – 14 кв. м;  четырехэтажные – 12 кв. м;  пятиэтажные – 10 кв. м  б) наземные стоянки – 25 кв. м | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты коммунального обслуживания | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты предоставления коммунальных услуг | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | от границ красных линий – 6 м, от границ земельного участка - не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Среднеэтажная жилая застройка | от границ красных линий – 6 м, от границ земельного участка - не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты обслуживания жилой застройки | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты хранения автотранспорта | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты коммунального обслуживания | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты предоставления коммунальных услуг | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| **Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей** | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 9 |
| Среднеэтажная жилая застройка | от 5 до 8 |
| Объекты обслуживания жилой застройки | от 2 до 5 |
| Объекты хранения автотранспорта | От 1 до 5 |
| Объекты коммунального обслуживания | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты предоставления коммунальных услуг | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 2 |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка** | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | а) при новом строительстве - 40%;  б) при реконструкции - 60%. |
| Среднеэтажная жилая застройка | а) при новом строительстве - 40%;  б) при реконструкции - 60%. |
| Объекты обслуживания жилой застройки | а) при новом строительстве - 40%;  б) при реконструкции - 60%. |
| Объекты хранения автотранспорта | 80% |
|  | Объекты коммунального обслуживания | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты предоставления коммунальных услуг | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 80% |

4.2. Указанные расстояния измеряются от наружной стены здания в уровне цоколя. Декоративные элементы (а также лестницы, приборы освещения, камеры слежения и др.), выступающие за плоскость фасада не более 0,6 м, допускается не учитывать.

4.3. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания, а в условиях реконструкции сложившейся застройки — многоквартирные жилые здания с квартирами в первых этажах.

4.4. Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с Генеральным планом, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией. Изменение функционального назначения жилых помещений допускается в порядке, установленном жилищным и иным законодательством, а также настоящими Правилами в отношении помещений, расположенных на первых этажах выходящих на улицы жилых домов, при условии обеспечения отдельных входов со стороны красных линий улиц. Вид функционального назначения указанных помещений устанавливается в соответствии с техническими регламентами, градостроительными регламентами и требованиями действующих строительных норм и правил.

4.5. Допускается сооружение пристроек, балконов только в соответствии с утвержденной проектной документацией.

4.6. На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в высоту.

4.7. Изменение цвета фасадов домов осуществляется по согласованию с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства.

4.8. Требования к архитектурному облику многоквартирных жилых домов.

4.8.1. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт, затрагивающие их внешнее оформление (колористическое решение) и оборудование, осуществляется только в соответствии с архитектурным паспортом объекта, разработанным с учетом пунктов 8.4 и 8.5 статьи 8 Правил благоустройства территории города Югорска и согласованным с управлением архитектуры и градостроительства Департамента муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства).

4.8.2. Архитектурное решение фасадов зданий, строений, сооружений должно формироваться с учетом:

1) местоположения объекта в структуре города, микрорайона, квартала (на пересечении улиц или на замыкании оси улицы, по красной линии застройки, внутри застройки);

2) зон визуального восприятия (участие в формировании силуэта и (или) панорамы застройки, визуальный акцент, визуальная доминанта);

3) типа и стилистики окружающей застройки;

4) тектоники объекта (соотношение несущих и несомых частей сооружения, выраженное в пластических формах; художественное выражение закономерностей, присущих конструктивной системе здания);

5) материала ограждающих конструкций окружающей застройки;

6) возможностей и особенностей материалов, применяемых в ограждающих конструкциях (в том числе материалов облицовки).

4.8.3. Архитектурное решение фасадов зданий, строений, сооружений включают в себя колористическое решение внешних поверхностей стен, отделку крыши, оборудование конструктивных элементов объекта (входные группы, цоколи, и др.), размещение антенн, кондиционеров, водосточных труб, домовых знаков.

4.8.4. Колористическое (цветовое) решение фасадов зданий, строений, сооружений должно формироваться с учетом:

1) колористических (цветовых) особенностей сложившейся окружающей застройки;

2) колористических (цветовых) возможностей и особенностей применяемых ограждающих конструкций и (или) материалов облицовки.

4.8.5. Архитектурный облик зданий, строений, сооружений должен отражать климатические особенности региона (световой климат, направления преобладающих ветров в разное время года, низкие температуры воздуха и снегозаносы).

4.8.6. При проектировании зданий (в том числе жилых), необходимо создавать художественно выразительный архитектурный образ посредством ритмического повторения отдельных деталей и частей (колонн, балконов, эркеров и т.д.) или, наоборот, резким выделением главных или иных частей здания.

4.8.7. При проектировании зданий (в том числе жилых), расположенных вдоль магистральных улиц городского значения, разграничивающих жилые микрорайоны и кварталы, вдоль площадей, парков, скверов и других общественных территорий города, необходимо применение разной этажности в одном объекте.

4.8.8. Устройство входных групп должно быть на уровне земли для исключения излишних конструкций выполняемых в целях соблюдения требований по маломобильным группам населения.

4.8.9. В жилых домах выше 7 этажей используя архитектурными приёмами стараться визуально уменьшить этажность для более комфортного их восприятия;

4.8.10. Для обоснования принятых проектных решений объектов, граничащих с городскими улицами, площадями, парками, скверами, набережными, другими территориями общего пользования (или хорошо просматриваемых с таких территорий), в составе материалов, отражающих архитектурно-градостроительный облик объектов, должны быть представлены дополнительные графические материалы (развертки по улицам, панорамы, перспективные изображения).

4.8.11. При проектировании зданий (в том числе жилых), расположенных вдоль магистральных улиц городского значения, разграничивающих жилые микрорайоны и кварталы, вдоль площадей, парков, скверов и других общественных территорий города разрабатывается проект архитектурно-художественного освещения и праздничной подсветки фасадов с учетом архитектурных и колористических (цветовых) особенностей объекта, его функционального назначения, расположения в структуре застройки, участия в формировании силуэта и (или) панорамы застройки, создания целостности и выявления архитектурно-художественных качеств объекта.

4.8.12. При проектировании зданий (в том числе жилых), расположенных вдоль магистральных улиц городского значения, разграничивающих жилые микрорайоны и кварталы, вдоль площадей, парков, скверов и других общественных территорий города, нижние этажи которых предназначены для размещения встроенных помещений обслуживания, на уровне 1 - 2-го этажей должно предусматриваться устройство витрин.

4.8.13. При проектировании организации стока воды со скатных крыш через водосточные трубы требуется:

1) не допускать нарушений пластики фасадов при размещении труб на стенах здания, обеспечивать герметичность стыковых соединений и требуемую пропускную способность, исходя из расчетных объемов стока воды;

2) предусматривать обогрев ливнестоков и карнизов;

3) не допускать высоты свободного падения воды из выходного отверстия трубы более 20 сантиметров;

4) предусматривать в местах стока воды из трубы на пешеходные коммуникации устройство лотков в покрытии (закрытых или перекрытых решетками согласно Правил благоустройства территории города Югорска);

5) предусматривать устройство дренажа в местах стока воды из трубы на газон или иные мягкие виды покрытия.

4.8.14. По периметру жилого дома следует предусматривать устройство отмостки с надежной гидроизоляцией. Уклон отмостки принимается не менее 1% в противоположную сторону от здания. Ширину отмостки рекомендуется принимать 0,8 - 1,2 метра. В случае примыкания здания к пешеходным коммуникациям роль отмостки выполняет тротуар с твердым видом покрытия.

4.8.15. Размещение кондиционеров на главных фасадах жилых домов должно быть в специальных коробах или нишах, отраженных в архитектурном решения фасадов, упорядоченных по отношению друг к другу и к другим деталям и элементам фасадов, закрытых декоративными экранами или ограждениями.

4.8.16. Проработка вопроса использования дополнительных преимуществ для жильцов первых этажей.

4.8.17. При наличии встроенных помещений приведение к однообразию информационных носителей.

4.8.19. Обязательное наличие остекленных лоджий, балконов.

4.9. Требования к качественным характеристикам жилых помещений.

4.9.1. Планирование всех жилых помещений в соответствии с требованиями маломобильных групп населения (независимо на каком этаже расположено помещение).

4.9.2. Применение свободной планировки с выделением прихожих, туалетных и ванных комнат.

4.9.3. Применение качественных отделочных материалов и конструкций;

4.9.4. Устройство межквартирной и межэтажной шумоизоляции;

4.9.5. Применение современных материалов и оборудования систем инженерного обеспечения;

4.9.6. Индивидуальные приборы учёта потребления ресурсов;

4.9.7. Строгое соблюдение высоты жилых помещений в соответствии с установленными санитарными требованиями;

4.9.8. Использование экологичных материалов;

4.9.9. Размеры и конфигурацию жилых помещений планировать с условием комфортного нахождения и удобства расстановки мебели и оборудования;

4.9.10. Особое внимание уделить требованиям по освещённости помещений в дневное время;

4.9.11. Обязательное наличие кладовых помещений.

4.10. Общие требования к организации придомовой территории.

4.10.1. Организация въезда в дворовое пространство жилого дома исключительно с территории общего пользования.

4.10.2. Исключение транзитного проезда через дворовую территорию.

4.10.3. Исключение входа, в том числе служебного, пожарного выхода и загрузки встроенных помещений со стороны двора жилого дома.

4.10.4. Лифтовой холл в подъезде выполняется на уровне входных групп.

4.10.5. Подвод коммуникаций к жилому дому предусматривается только с территории общего пользования, исключая транзит через соседние участки.

4.10.6. Земельный участок формируется с возможностью, при необходимости, его ограждения для исключения постороннего входа и въезда на территорию жилого дома.

4.10.7. Предусматриваются мероприятия, исключающие размыв грунта и выветривание почвы на участках озеленения.

4.10.8. Подъезд ко входам в жилые дома по усиленным тротуарам предусматривается только для специализированного транспорта и для погрузки выгрузки габаритных грузов;

4.10.9. Организация внутриквартальных проездов предусматривается с учётом исключения движения автомобилей с большими скоростями, с применением различных мероприятий в виде не прямолинейной траектории дороги, островков озеленения, стоянок в шахматном порядке и др.

4.10.10. Проезды, ведущие к жилым зданиям, размещаются не ближе 5 метров от стен жилых зданий.

4.10.11. Въезды на территории микрорайонов и кварталов, а также сквозные проезды в зданиях предусматриваются на расстоянии не более 300 метров друг от друга, а в реконструируемых районах при периметральной застройке - не более 180 метров;

4.10.12. К жилым зданиям высотой 9 этажей и более предусматриваются проезды шириной не менее 4,2 метров или полосы шириной 6 метров, пригодные для проезда пожарных машин, с двух продольных сторон многосекционных жилых домов и со всех сторон односекционных жилых домов. К жилым зданиям меньшей этажности проезды устраиваются с одной продольной стороны.

4.10.13. Между проездами, а также полосами для проезда пожарных машин и стенами зданий не допускается размещать ограждения, воздушные линии электропередачи, рядовую посадку деревьев. В указанных местах, а также вдоль северных фасадов зданий предусматривается посадка кустарников.

4.10.14. Радиусы закругления проезжей части дворовых проездов по кромке тротуара принимаются 6 метров.

4.10.15. Проезды на придомовой территории выполняются в твердых покрытиях: асфальтобетон типов В, Г и Д по ГОСТ 9128-97, железобетонные плиты для покрытий городских дорог по ГОСТ 21924.084.

4.10.16. Сопряжение проезда с элементами озеленения и пешеходным тротуаром осуществляется с помощью дорожных железобетонных бордюрных камней.

4.10.17. Вертикальные отметки дорожного покрытия проездов принимаются на 0,15 метров ниже уровня пешеходного тротуара или газонного озеленения.

4.10.18. Продольные и поперечные уклоны дворовых проездов должны обеспечивать отвод дождевых и талых вод с дворовой территории на покрытия улиц, в городскую сеть ливневой канализации.

4.10.19. Предусматривается организация парковок преимущественно со стороны улиц и микрорайонных проездов, а также подземных, полуподземных парковок под дворовой территорией с организацией въезда в них исключительно со стороны улиц или квартальных проездов. При устройстве покрытия из штучных мелкоразмерных тротуарных плит предусматривается усиленное основание проезда.

4.10.20. Парковка автомобилей со стороны двора непосредственно у подъездов запрещена.

4.11. Виды и типы объектов благоустройства, параметры элементов благоустройства и расчет количественных показателей для дворовых территорий, принимают на основе:

- детские игровые площадки – 0,5 - 0,7 м2/чел.;

- спортивные и физкультурные площадки – 2,0 м2/чел.;

- площадки отдыха взрослого населения - 0,1 – 0,2 м2/чел. (но не менее12- 15м2);

- площадки для хозяйственных целей - 0,3 м2/чел.;

- площадки для стоянок автомобилей-количество машиномест на автостоянках определяется из требований СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» с учетом региональных или местных нормативов градостроительного проектирования;

- площадки для выгула собак следует предусматривать по заданию на проектирование. Удельная норма площади 0,3 м2/чел.».

1.2. Статью 18 изложить в новой редакции:

**«Статья 18. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами (код зоны – Ж.2)**

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Содержание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- |
| Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей |
| Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный) |
| 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 |
| Обслуживание жилой застройки (код 2.7) | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны |
| Хранение автотранспорта (код 2.7.1) | 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 |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. |
| Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1) | 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) |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 |
| Улично-дорожная сеть (код 12.0.1) | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог 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, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
| Благоустройство территории (код 12.0.2) | 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 |

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Содержание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- |
| Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) | благоустройство и озеленение |
| размещение подземных гаражей и автостоянок |
| обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха |

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

4.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков установлены в проектах планировок и проектах межевания микрорайонов города Югорска, утвержденных постановлением администрации города Югорска.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Площадь земельного участка** | **минимальная** | **максимальная** |
| Среднеэтажная жилая застройка | принимается из расчета 30 кв. м на квартиру. Площадь земельного участка рассчитывается без площади застройки жилого дома | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | принимается из расчета 30 кв. м на квартиру. Площадь земельного участка рассчитывается без площади застройки жилого дома | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты обслуживания жилой застройки | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты хранения автотранспорта | а) гаражи машино-место:  одноэтажные – 30 кв. м  б) наземные стоянки – 25 кв. м | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты коммунального обслуживания | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты предоставления коммунальных услуг | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** | Среднеэтажная жилая застройка | от границ красных линий – 6 м, от границ земельного участка - не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | от границ красных линий – 6 м, от границ земельного участка - не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты обслуживания жилой застройки | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты хранения автотранспорта | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты коммунального обслуживания | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты предоставления коммунальных услуг | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| **Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей** | Среднеэтажная жилая застройка | от 5 до 8 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | от 3 до 4 включая мансардный |
| Объекты обслуживания жилой застройки | от 2 до 5 |
| Объекты хранения автотранспорта | 1 |
| Объекты коммунального обслуживания | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты предоставления коммунальных услуг | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка** | Среднеэтажная жилая застройка | а) при новом строительстве - 40%;  б) при реконструкции - 60% |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | а) при новом строительстве - 40%;  б) при реконструкции - 60% |
| Объекты обслуживания жилой застройки | а) при новом строительстве - 40%;  б) при реконструкции - 60% |
| Объекты хранения автотранспорта | 80% |
| Объекты коммунального обслуживания | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты предоставления коммунальных услуг | не подлежит установлению настоящими Правилами |

4.2. Указанные расстояния измеряются от наружной стены здания в уровне цоколя. Декоративные элементы (а также лестницы, приборы освещения, камеры слежения и др.), выступающие за плоскость фасада не более 0,6 м, допускается не учитывать.

4.3. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания, а в условиях реконструкции сложившейся застройки - многоквартирные жилые здания с квартирами в первых этажах.

4.4. Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с Генеральным планом, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией. Изменение функционального назначения жилых помещений допускается в порядке, установленном жилищным и иным законодательством, а также настоящими Правилами в отношении помещений, расположенных на первых этажах выходящих на улицы жилых домов, при условии обеспечения отдельных входов со стороны красных линий улиц. Вид функционального назначения указанных помещений устанавливается в соответствии с техническими регламентами, градостроительными регламентами и требованиями действующих строительных норм и правил.

4.5. Допускается сооружение пристроек, балконов только в соответствии с утвержденной проектной документацией.

4.6. На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в высоту.

4.7. Изменение цвета фасадов домов осуществляется по согласованию с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства.

* 1. Требования к архитектурному облику многоквартирных жилых домов.

4.8.1. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт, затрагивающие их внешнее оформление (колористическое решение) и оборудование, осуществляется только в соответствии с архитектурным паспортом объекта, разработанным с учетом пунктов 8.4 и 8.5 статьи 8 Правил благоустройства территории города Югорска и согласованным с управлением архитектуры и градостроительства Департамента муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства).

4.8.2. Архитектурное решение фасадов зданий, строений, сооружений должно формироваться с учетом:

* 1. местоположения объекта в структуре города, микрорайона, квартала (на пересечении улиц или на замыкании оси улицы, по красной линии застройки, внутри застройки);
  2. зон визуального восприятия (участие в формировании силуэта и (или) панорамы застройки, визуальный акцент, визуальная доминанта);
  3. типа и стилистики окружающей застройки;
  4. тектоники объекта (соотношение несущих и несомых частей сооружения, выраженное в пластических формах; художественное выражение закономерностей, присущих конструктивной системе здания);
  5. материала ограждающих конструкций окружающей застройки;
  6. возможностей и особенностей материалов, применяемых в ограждающих конструкциях (в том числе материалов облицовки).

4.8.3. Архитектурное решение фасадов зданий, строений, сооружений включают в себя колористическое решение внешних поверхностей стен, отделку крыши, оборудование конструктивных элементов объекта (входные группы, цоколи, и др.), размещение антенн, кондиционеров, водосточных труб, домовых знаков.

4.8.4. Колористическое (цветовое) решение фасадов зданий, строений, сооружений должно формироваться с учетом:

1) колористических (цветовых) особенностей сложившейся окружающей застройки;

2) колористических (цветовых) возможностей и особенностей применяемых ограждающих конструкций и (или) материалов облицовки.

4.8.5. Архитектурный облик зданий, строений, сооружений должен отражать климатические особенности региона (световой климат, направления преобладающих ветров в разное время года, низкие температуры воздуха и снегозаносы).

4.8.6. При проектировании зданий (в том числе жилых), необходимо создавать художественно выразительный архитектурный образ посредством ритмического повторения отдельных деталей и частей (колонн, балконов, эркеров и т.д.) или, наоборот, резким выделением главных или иных частей здания.

4.8.7. При проектировании зданий (в том числе жилых), расположенных вдоль магистральных улиц городского значения, разграничивающих жилые микрорайоны и кварталы, вдоль площадей, парков, скверов и других общественных территорий города, необходимо применение разной этажности в одном объекте.

4.8.8. Устройство входных групп должно быть на уровне земли для исключения излишних конструкций выполняемых в целях соблюдения требований по маломобильным группам населения.

4.8.9. В жилых домах выше 7 этажей используя архитектурными приёмами стараться визуально уменьшить этажность для более комфортного их восприятия;

4.8.10. Для обоснования принятых проектных решений объектов, граничащих с городскими улицами, площадями, парками, скверами, набережными, другими территориями общего пользования (или хорошо просматриваемых с таких территорий), в составе материалов, отражающих архитектурно-градостроительный облик объектов, должны быть представлены дополнительные графические материалы (развертки по улицам, панорамы, перспективные изображения).

4.8.11. При проектировании зданий (в том числе жилых), расположенных вдоль магистральных улиц городского значения, разграничивающих жилые микрорайоны и кварталы, вдоль площадей, парков, скверов и других общественных территорий города разрабатывается проект архитектурно-художественного освещения и праздничной подсветки фасадов с учетом архитектурных и колористических (цветовых) особенностей объекта, его функционального назначения, расположения в структуре застройки, участия в формировании силуэта и (или) панорамы застройки, создания целостности и выявления архитектурно-художественных качеств объекта.

4.8.12. При проектировании зданий (в том числе жилых), расположенных вдоль магистральных улиц городского значения, разграничивающих жилые микрорайоны и кварталы, вдоль площадей, парков, скверов и других общественных территорий города, нижние этажи которых предназначены для размещения встроенных помещений обслуживания, на уровне 1 - 2-го этажей должно предусматриваться устройство витрин.

4.8.13. При проектировании организации стока воды со скатных крыш через водосточные трубы требуется:

1) не допускать нарушений пластики фасадов при размещении труб на стенах здания, обеспечивать герметичность стыковых соединений и требуемую пропускную способность, исходя из расчетных объемов стока воды;

2) предусматривать обогрев ливнестоков и карнизов;

3) не допускать высоты свободного падения воды из выходного отверстия трубы более 20 сантиметров;

4) предусматривать в местах стока воды из трубы на пешеходные коммуникации устройство лотков в покрытии (закрытых или перекрытых решетками согласно Правил благоустройства территории города Югорска);

5) предусматривать устройство дренажа в местах стока воды из трубы на газон или иные мягкие виды покрытия.

4.8.14. По периметру жилого дома следует предусматривать устройство отмостки с надежной гидроизоляцией. Уклон отмостки принимается не менее 1% в противоположную сторону от здания. Ширину отмостки рекомендуется принимать 0,8 - 1,2 метра. В случае примыкания здания к пешеходным коммуникациям роль отмостки выполняет тротуар с твердым видом покрытия.

4.8.15. Размещение кондиционеров на главных фасадах жилых домов должно быть в специальных коробах или нишах, отраженных в архитектурном решения фасадов, упорядоченных по отношению друг к другу и к другим деталям и элементам фасадов, закрытых декоративными экранами или ограждениями.

4.8.16. Проработка вопроса использования дополнительных преимуществ для жильцов первых этажей.

4.8.17. При наличии встроенных помещений приведение к однообразию информационных носителей.

4.8.19. Обязательное наличие остекленных лоджий, балконов.

4.9. Требования к качественным характеристикам жилых помещений.

4.9.1. Планирование всех жилых помещений в соответствии с требованиями маломобильных групп населения (независимо на каком этаже расположено помещение).

4.9.2. Применение свободной планировки с выделением прихожих, туалетных и ванных комнат.

4.9.3. Применение качественных отделочных материалов и конструкций;

4.9.4. Устройство межквартирной и межэтажной шумоизоляции;

4.9.5. Применение современных материалов и оборудования систем инженерного обеспечения;

4.9.6. Индивидуальные приборы учёта потребления ресурсов;

4.9.7. Строгое соблюдение высоты жилых помещений в соответствии с установленными санитарными требованиями;

4.9.8. Использование экологичных материалов;

4.9.9. Размеры и конфигурацию жилых помещений планировать с условием комфортного нахождения и удобства расстановки мебели и оборудования;

4.9.10. Особое внимание уделить требованиям по освещённости помещений в дневное время;

4.9.11. Обязательное наличие кладовых помещений.

4.10. Общие требования к организации придомовой территории.

4.10.1. Организация въезда в дворовое пространство жилого дома исключительно с территории общего пользования.

4.10.2. Исключение транзитного проезда через дворовую территорию.

4.10.3. Исключение входа, в том числе служебного, пожарного выхода и загрузки встроенных помещений со стороны двора жилого дома.

4.10.4. Лифтовой холл в подъезде выполняется на уровне входных групп.

4.10.5. Подвод коммуникаций к жилому дому предусматривается только с территории общего пользования, исключая транзит через соседние участки.

4.10.6. Земельный участок формируется с возможностью, при необходимости, его ограждения для исключения постороннего входа и въезда на территорию жилого дома.

4.10.7. Предусматриваются мероприятия, исключающие размыв грунта и выветривание почвы на участках озеленения.

4.10.8. Подъезд ко входам в жилые дома по усиленным тротуарам предусматривается только для специализированного транспорта и для погрузки выгрузки габаритных грузов;

4.10.9. Организация внутриквартальных проездов предусматривается с учётом исключения движения автомобилей с большими скоростями, с применением различных мероприятий в виде не прямолинейной траектории дороги, островков озеленения, стоянок в шахматном порядке и др.

4.10.10. Проезды, ведущие к жилым зданиям, размещаются не ближе 5 метров от стен жилых зданий.

4.10.11. Въезды на территории микрорайонов и кварталов, а также сквозные проезды в зданиях предусматриваются на расстоянии не более 300 метров друг от друга, а в реконструируемых районах при периметральной застройке - не более 180 метров;

4.10.12. К жилым зданиям высотой 9 этажей и более предусматриваются проезды шириной не менее 4,2 метров или полосы шириной 6 метров, пригодные для проезда пожарных машин, с двух продольных сторон многосекционных жилых домов и со всех сторон односекционных жилых домов. К жилым зданиям меньшей этажности проезды устраиваются с одной продольной стороны.

4.10.13. Между проездами, а также полосами для проезда пожарных машин и стенами зданий не допускается размещать ограждения, воздушные линии электропередачи, рядовую посадку деревьев. В указанных местах, а также вдоль северных фасадов зданий предусматривается посадка кустарников.

4.10.14. Радиусы закругления проезжей части дворовых проездов по кромке тротуара принимаются 6 метров.

4.10.15. Проезды на придомовой территории выполняются в твердых покрытиях: асфальтобетон типов В, Г и Д по ГОСТ 9128-97, железобетонные плиты для покрытий городских дорог по ГОСТ 21924.084.

4.10.16. Сопряжение проезда с элементами озеленения и пешеходным тротуаром осуществляется с помощью дорожных железобетонных бордюрных камней.

4.10.17. Вертикальные отметки дорожного покрытия проездов принимаются на 0,15 метров ниже уровня пешеходного тротуара или газонного озеленения.

4.10.18. Продольные и поперечные уклоны дворовых проездов должны обеспечивать отвод дождевых и талых вод с дворовой территории на покрытия улиц, в городскую сеть ливневой канализации.

4.10.19. Предусматривается организация парковок преимущественно со стороны улиц и микрорайонных проездов, а также подземных, полуподземных парковок под дворовой территорией с организацией въезда в них исключительно со стороны улиц или квартальных проездов. При устройстве покрытия из штучных мелкоразмерных тротуарных плит предусматривается усиленное основание проезда.

4.10.20. Парковка автомобилей со стороны двора непосредственно у подъездов запрещена.

4.11. Виды и типы объектов благоустройства, параметры элементов благоустройства и расчет количественных показателей для дворовых территорий, принимают на основе:

-детские игровые площадки – 0,5 - 0,7 м2/чел.;

-спортивные и физкультурные площадки – 2,0 м2/чел.;

-площадки отдыха взрослого населения - 0,1 – 0,2 м2/чел. (но не менее12- 15м2);

-площадки для хозяйственных целей - 0,3 м2/чел.;

-площадки для стоянок автомобилей-количество машиномест на автостоянках определяется из требований СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» с учетом региональных или местных нормативов градостроительного проектирования;

-площадки для выгула собак следует предусматривать по заданию на проектирование. Удельная норма площади 0,3 м2/чел.».

1.3. Статью 19 изложить в новой редакции:

**«Статья 19. Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (код зоны – Ж.3)**

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Содержание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- |
| Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) | 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) |
| Блокированная жилая застройка (код 2.3) | 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) |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 2 этажей, включая мансардный) |
| 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 |
| Хранение автотранспорта (код 2.7.1) | 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 |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. |
| Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1) | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 |
| Улично-дорожная сеть (код 12.0.1) | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог 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, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
| Благоустройство территории (код 12.0.2) | 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 |

1. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Содержание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2) | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 |
| Обслуживание жилой застройки (код 2.7) | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны |

1. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Содержание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- |
| Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) | Выращивание сельскохозяйственных культур |
| Размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек |
| Блокированная жилая застройка  (код 2.3) | Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур |
| Размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений |
| Обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | Обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2) | Производство сельскохозяйственной продукции |
| Размещение гаража и иных вспомогательных сооружений |
| Содержание сельскохозяйственных животных |

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

4.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков установлены в проектах планировок и проектах межевания микрорайонов города Югорска, утвержденных постановлением администрации города Югорска.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Площадь земельного участка** | **минимальная** | **максимальная** |
| Для индивидуального жилищного строительства | а) 600 кв. м - для вновь формируемых земельных участков, предоставляемых из земель государственной или муниципальной собственности для нового строительства;  б) 400 кв. м - для образуемых по решению собственников земельных участков, находящихся в частной собственности физических и юридических лиц, в результате кадастровых работ | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Блокированная жилая застройка | 200 кв. м (включая площадь застройки | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | принимается из расчета 30 кв. м на квартиру. Площадь земельного участка рассчитывается без площади застройки жилого дома | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Хранение автотранспорта | а) гаражи машино-место:  одноэтажные – 30 кв. м  б) наземные стоянки – 25 кв. м | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты коммунального обслуживания | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты предоставления коммунальных услуг | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** | Для индивидуального жилищного строительства | от фронтальной границы участка - 5 метров, от боковых границ участка - 3 м  в районах существующей застройки по линии сложившейся застройки |
| Блокированная жилая застройка | от фронтальной границы участка - 5 метров, от боковых границ участка - 3 м  в районах существующей застройки по линии сложившейся застройки |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | от границ красных линий – 6 м, от границ земельного участка - не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Хранение автотранспорта | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты коммунального обслуживания | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты предоставления коммунальных услуг | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| **Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей** | Для индивидуального жилищного строительства | от 1 до 3 |
| Блокированная жилая застройка | от 1 до 3 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2 |
| Хранение автотранспорта | 1 |
| Объекты коммунального обслуживания | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты предоставления коммунальных услуг | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка** | Для индивидуального жилищного строительства | 40 % |
| Блокированная жилая застройка | 40% |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | а) при новом строительстве - 40%;  б) при реконструкции - 60% |
| Хранение автотранспорта | 80% |
| Объекты коммунального обслуживания | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты предоставления коммунальных услуг | не подлежит установлению настоящими Правилами |

4.2. Минимальная площадь земельных участков для гаража – 30 кв. м.

4.3. Максимальная площадь земельных участков для гаража – 100 кв. м.

4.4. Минимальные отступы от фронтальной границы участка до гаража – 5 метров, от границы соседнего участка до гаража и хозяйственных построек - 1 м.

4.5. Водоотвод с крыш гаража и хозяйственных построек должен осуществляться на свой земельный участок.

4.6. От строений для содержания птицы и скота, выгулов до жилых домов - 10 м.

4.7. При отсутствии центральной канализации расстояние от дворовой уборной:

а) до жилого дома в пределах одного земельного участка - 10 м;

б) до жилого дома, расположенного на смежном участке - 12 м, при максимально возможном удалении от колодцев, используемых для питьевого водоснабжения.

Дворовая уборная должная иметь герметичный выгреб.

4.8. От выгреба (септика) до жилого дома 4 м.

4.9. От границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям:

а) для высокорослых деревьев (до ствола) - 4 м;

б) для среднерослых деревьев (до ствола) - 2 м;

в) для кустарника - 1 м.

4.10. Хозяйственные постройки, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

4.11. На границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решетчатые ограждения с целью минимального затемнения и не выше 1,8 м.

4.12. Благоустройство придомовой территории со стороны улицы перед ограждением допускает озеленение не выше 2 м.

4.13. Расстояния между проезжей частью и ограждением более 2 метров.

4.14. Воздушный проем от линии электропередач до верха озеленения не менее 1 метра.

4.15. Высота ограждения земельных участков вдоль красных линий улиц не более 2,5 метра.

4.16. На территории участка жилой застройки с индивидуальным пользованием придомовой территорией (одноквартирный дом или квартира блокированного дома) предусматривается: пешеходные дорожки, площадка перед входом, озелененные территории. На участке 0,5 га и более следует предусматривать проезд. Подъезды (подходы) к домовладениям и ИЖС должны быть выполнены в границах прилегающей территории собственниками жилых домов в щебне, асфальтобетонном покрытии либо тротуарной плитке.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры условно разрешенного вида строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Площадь земельного участка** | **минимальная** | **максимальная** |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | 1500 кв. м при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30 - 50 м | 3000 кв. м при условии организации зоны санитарной охраны не менее 100 м |
| Объекты обслуживания жилой застройки | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** | Для ведения личного подсобного хозяйства | от фронтальной границы участка - 5 метров, от боковых границ участка - 3 м |
| Объекты обслуживания жилой застройки | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| **Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей** | Для ведения личного подсобного хозяйства | 3 |
| Объекты обслуживания жилой застройки | 2 |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка** | Для ведения личного подсобного хозяйства | 60% |
| Объекты обслуживания жилой застройки | не подлежит установлению настоящими Правилами |

».

1.4. В статье 22:

1.4.1. Пункт 1. изложить в новой редакции:

«1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Содержание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный) |
| Хранение автотранспорта (код 2.7.1) | 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 |
| Бытовое обслуживание  (код 3.3) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1) | 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) |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование  (код 3.5.1) | 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) |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| Магазины (код 4.4) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| Общественное питание  (код 4.6) | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| Гостиничное обслуживание  (код 4.7) | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| Служебные гаражи (код 4.9) | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| Выставочно-ярмарочная деятельность (код 4.10) | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2) | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| Площадки для занятий спортом (код 5.1.3) | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| Связь (код 6.8) | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. |
| Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1) | 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) |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 |
| Улично-дорожная сеть (код 12.0.1) | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог 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, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
| Благоустройство территории (код 12.0.2) | 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 |

».

1.4.2. Пункт 4.1. изложить в новой редакции:

«4.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков установлены в проектах планировок и проектах межевания микрорайонов города Югорска, утвержденных постановлением администрации города Югорска.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Площадь земельного участка** | **минимальная** | **максимальная** |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | принимается из расчета 30 кв. м на квартиру. Площадь земельного участка рассчитывается без площади застройки жилого дома | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты хранения автотранспорта | а) гаражи машино-место:  одноэтажные – 30 кв. м  б) наземные стоянки – 25 кв. м | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Бытовое обслуживание | а) бани - 2000 кв. м;  б) прачечные - 10000 кв. м;  б) химчистки самообслуживания - 1000 кв. м;  г) предприятия бытового обслуживания - 1000 кв. м | а) бани - 4000 кв. м;  б) прачечные - 10000 кв. м;  в) химчистки - 2000 кв. м;  г) предприятия бытового обслуживания - 300 кв. м. |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | на 100 посещений в смену – 1000 кв. м, но не менее 2000 кв. м для отдельно стоящего здания  аптеки:  для аптек групп I-II – 3000 кв. м;  для аптек групп III – V – 2500 кв. м;  для аптек групп VI – VIII – 2000 кв. м | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | а) детские ясли, детские сады при вместимости на одно место:  до 100 мест – 40 кв. м;  свыше 100 мест – 35 кв. м  Размер групповой площадки следует принимать не менее: для детей ясельного возраста – 7,5 кв. м, для детей дошкольного возраста – 9,0 кв. м.  б) школы, лицеи, гимназии при вместимости на одного учащегося:  от 40 до 400 – 50 кв. м;  от 400 до 500 – 60 кв. м;  от 500 до 600 – 50 кв. м;  от 600 до 800 – 40 кв. м;  от 800 до 1100 – 33 кв. м;  от 1100 до 1500 - 21 кв. м;  в) объекты дополнительного образования на одного учащегося - 15 кв. м | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Магазины | на 100 кв. м торговой площади:  а) до 150 кв. м – 300 кв. м;  б) от 150 до 250 – 800 кв. м;  в) от 250 до 650 - 600 кв. м;  г) от 650 до 1 500 – 400 кв. м;  д) от 1500 до 3 500 - 200 кв. м;  е) от 3500 до 5000 кв. м - 200 кв. м | на 100 кв. м торговой площади:  а) от 250 до 650 - 800 кв. м;  б) от 650 до 1 500 – 600 кв. м;  в) от 1 500 до 3 500 - 400 кв. м;  г) от 3 500 кв. м - 400 кв. м |
| Общественное питание | при расчете на 1 тыс. человек на 100 мест:  а) до 50 мест - 2000 кв. м;  б) с 50 до 150 мест - 1500 кв. м;  в) свыше 150 мест - 1000 кв. м. | при расчете на 1 тыс. человек на 100 мест:  а) до 50 мест - 2500 кв. м;  б) с 50 до 150 мест - 2000 кв. м |
| Гостиничное обслуживание | на одно место:  а) от 25 до 100 мест - 55 кв. м;  б) от 100 до 500 мест - 30 кв. м;  в) от 500 до 1 000 мест - 20 кв. м;  г) от 1 000 до 2 000 мест - 15 кв. м | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Служебные гаражи | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | на 1000 человек:  а) физкультурно-спортивных залы - 7000 кв. м;  б) плавательные бассейны - 3500 кв. м | на 1000 человек  а) физкультурно-спортивные залы - 9000 кв. м  плавательные бассейны - не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Площадки для занятий спортом | 100 кв. м | 2500 кв. м |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты добровольной и муниципальной пожарной охраны:  а) до 2 автомобилей - 5000 кв. м;  б) от 4 до 7автомобилей – 10000 кв. м;  в) от 8 до 10 автомобилей – 20000 кв. м | объекты добровольной и муниципальной пожарной охраны:  а) от 4 до 7автомобилей – 10000 кв. м;  б) от 8 до 10 автомобилей – 20000 кв. м |
| Связь | 700 кв. м  антенно-мачтовые сооружения, телевизионные ретрансляторы – 3000 кв. м | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты коммунального обслуживания | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты предоставления коммунальных услуг | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | от границ красных линий – 6 м, от границ земельного участка - не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты хранения автотранспорта | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Бытовое обслуживание | от границы земельного участка, смежной с другими земельными участками – 3 метра;  от границ красных линий – 3 метра |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | от границы земельного участка, смежной с другими земельными участками – 3 метра;  от границ красных линий – 3 метра |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | от границ красных линий до основного здания – 25 метров,  от границы земельного участка, смежной с другими земельными участками – 3 метра |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | от границы земельного участка, смежной с другими земельными участками – 3 метра;  от границ красных линий – 3 метра |
| Магазины | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Общественное питание | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Гостиничное обслуживание | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Служебные гаражи | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Площадки для занятий спортом | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | от границ красных линий до здания пожарного депо – 10 метров, от границ земельного участка - не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Связь | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты коммунального обслуживания | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты предоставления коммунальных услуг | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| **Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей** | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | от 2 до 4 |
| Объекты хранения автотранспорта | 1 |
| Бытовое обслуживание | 5 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 5 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 4 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание |  |
| Магазины | 4 |
| Общественное питание | 4 |
| Гостиничное обслуживание | 9 |
| Служебные гаражи | 2 |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | 2 |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | 2 |
| Площадки для занятий спортом | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 4 |
| Связь | 2 |
| Объекты коммунального обслуживания | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты предоставления коммунальных услуг | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка** | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | а) при новом строительстве – 40 %;  б) при реконструкции – 60 %. |
| Объекты хранения автотранспорта | 80 % |
| Бытовое обслуживание | 80 % |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 80 % |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 40 % |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 80 % |
| Магазины | 80 % |
| Банковская и страховая деятельность | 80 % |
| Общественное питание | 80 % |
| Гостиничное обслуживание | 80 % |
| Служебные гаражи | 80 % |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | 80 % |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | 80 % |
| Площадки для занятий спортом | 80 % |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 80 % |
| Связь | 80 % |
| Объекты коммунального обслуживания | 60 % |
| Объекты предоставления коммунальных услуг | 60 % |

».

1.5. В статье 40:

1.5.1. Пункт 1. изложить в новой редакции:

«1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Содержание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- |
| Производственная деятельность (код 6.0) | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом |
| Нефтехимическая промышленность  (код 6.5) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия |
| Строительная промышленность (код 6.6) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |
| Легкая промышленность  (код 6.3) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности |
| Атомная энергетика (код 6.7.1) | Размещение объектов использования атомной энергии, в том числе атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений; размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции |
| Растениеводство (код 1.1) | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2-1.6](#sub_1012) |
| Овощеводство (код 1.3) | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц |
| Птицеводство (код 1.10) | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| Связь (код 6.8) | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 |
| Склады (код 6.9) | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
| Складские площадки (код 6.9.1) | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе |
| Среднее и высшее профессиональное образование (код 3.5.2) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) |
| Деловое управление  (код 4.1) | 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) |
| Гостиничное обслуживание  (код 4.7) | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| Магазины (код 4.4) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| Общественное питание  (код 4.6) | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| Спорт (код 5.1) | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2) | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| Площадки для занятий спортом (код 5.1.3) | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| Служебные гаражи (код 4.9) | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1) | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса |
| Заправка транспортных средств (код 4.9.1.1) | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса |
| Автомобильные мойки (код 4.9.1.3) | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4) | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| Железнодорожный транспорт (код 7.1) | Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1.1 - 7.1.2 |
| Трубопроводный транспорт  (код 7.5) | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |
| Обеспечение внутреннего правопорядка  (код 8.3) | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| Питомники (код 1.17) | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства |
| Приюты для животных (код 3.10.2) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных |
| Заготовка лесных ресурсов (код 10.3) | Заготовка живицы, сбор недревесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений, хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (сушилки, грибоварни, склады), охрана лесов |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. |
| Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1) | 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) |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Земельные участки общего пользования  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 |
| Улично-дорожная сеть (код 12.0.1) | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог 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, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
| Благоустройство территории (код 12.0.2) | 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 |

».

1.5.2. Пункт 4.1. изложить в новой редакции:

«4.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков установлены в проектах планировок и проектах межевания микрорайонов города Югорска, утвержденных постановлением администрации города Югорска.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Площадь земельного участка** | **минимальная** | **максимальная** |
| Производственная деятельность | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Нефтехимическая промышленность | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Строительная промышленность | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Легкая промышленность | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Атомная энергетика | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Растениеводство | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Овощеводство | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Птицеводство | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Связь | 700 кв. м  антенно-мачтовые сооружения, телевизионные ретрансляторы – 3000 кв. м | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Склады | а) общетоварный склад на 1000 чел.:  Для одноэтажных складов:  продовольственных товаров – 310 кв. м  непродовольственных товаров – 740 кв.м  Для многоэтажных складов (при средней высоте этажей 6 м):  продовольственных товаров – 210 кв.м  непродовольственных товаров – 490 кв. м  б) специализированные склады, тонн на 1000 чел.:  Для одноэтажных складов:  холодильники распределительные (для хранения мяса и мясных продуктов, рыбы и рыбопродуктов, масла, животного жира, молочных продуктов и яиц) – 190 кв. м  фруктохранилища, овощехранилища, картофелехранилища – 1300 кв.м  Для многоэтажных складов:  холодильники распределительные (для хранения мяса и мясных продуктов, рыбы и рыбопродуктов, масла, животного жира, молочных продуктов и яиц) – 70 кв.м  фруктохранилища, овощехранилища, картофелехранилища – 610 кв.м  в) склады строительных материалов (потребительские) – 300 кв.м на 1000 чел  г) склады твердого топлива с преимущественным использованием:  угля – 300 кв. м на 1000 чел.  дров- 3000 кв. м на 1000 чел. | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Складские площадки | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Среднее и высшее профессиональное образование | а) образовательные организации высшего образования и их общежития на 1000 мест:  университеты, технические вузы: для учебной зоны – 40000 кв. м, для спортивной зоны – 10000 кв. м;  сельскохозяйственные:  для учебной зоны – 50000 кв. м, для спортивной зоны – 10000 кв. м;  медицинские, фармацевтические: для учебной зоны – 30000 кв. м, для спортивной зоны – 10000 кв. м;  экономические, педагогические, культуры, искусства, архитектуры:  для учебной зоны – 20000 кв. м, для спортивной зоны – 10000 кв. м;  б) профессиональные образовательные организации и их общежития на одно место при вместимости:  до 300 мест для учебной зоны - 75 кв. м;  от 300 до 900 мест для учебной зоны - 50 кв. м;  от 900 до 1600 для учебной зоны - 30 кв. м | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Деловое управление | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Магазины | на 100 кв. м торговой площади:  а) до 150 кв. м – 300 кв. м;  б) от 150 до 250 – 800 кв. м;  в) от 250 до 650 - 600 кв. м;  г) от 650 до 1 500 – 400 кв. м;  д) от 1500 до 3 500 - 200 кв. м;  е) от 3500 до 5000 кв. м - 200 кв. м. | на 100 кв. м торговой площади:  а) от 250 до 650 - 800 кв. м;  б) от 650 до 1 500 – 600 кв. м;  в) от 1 500 до 3 500 - 400 кв. м;  г) от 3 500 кв. м - 400 кв. м |
| Общественное питание | при расчете на 1 тыс. человек на 100 мест:  а) до 50 мест - 2000 кв. м;  б) с 50 до 150 мест - 1500 кв. м;  в) свыше 150 мест - 1000 кв. м. | при расчете на 1 тыс. человек на 100 мест:  а) до 50 мест - 2500 кв. м;  б) с 50 до 150 мест - 2000 кв. м |
| Гостиничное обслуживание | на одно место:  а) от 25 до 100 мест - 55 кв. м;  б) от 100 до 500 мест - 30 кв. м;  в) от 500 до 1 000 мест - 20 кв. м;  г) от 1 000 до 2 000 мест - 15 кв. м | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Спорт  Обеспечение занятий спортом в помещениях  Площадки для занятий спортом | на 1000 человек:  а) физкультурно-спортивных залы - 7000 кв. м;  б) плавательные бассейны - 3500 кв. м;  в) плоскостные спортивные  сооружения - 2500 кв. м;  г) стадионы при вместимости:  200 зрительских мест – 3500 кв. м;  200 - 400 зрительских мест – 4000 кв. м;  400 - 600 зрительских мест – 4500 кв. м;  600-800 зрительских мест – 5000 кв. м;  800-1000 зрительских мест – 5500 кв. м | на 1000 человек  а) физкультурно-спортивные залы - 9000 кв. м  плавательные бассейны,  плоскостные спортивные сооружения,  стадионы - не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Служебные гаражи | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты дорожного сервиса | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Заправка транспортных средств | автозаправочные станции, автогазозаправочные станции  на 2 колонки – 1000 кв. м;  на 5 колонок – 2000 кв. м;  на 7 колонок – 3000 кв. м;  на 9 колонок – 3500 кв. м;  на 11 колонок – 4000 кв. м | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Автомобильные мойки) | Моечный пункт (отдельный объект с площадкой-стоянкой, туалетом) – 500 кв. м | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Ремонт автомобилей | Станция технического обслуживания (здание для производства мелкого аварийного ремонта, технического обслуживания автомобилей, места для мойки автомобилей, торговый павильон, туалет, площадка-стоянка) – 4000 кв. м |  |
| Железнодорожный транспорт | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Трубопроводный транспорт | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты добровольной и муниципальной пожарной охраны:  а) до 2 автомобилей - 5000 кв. м;  б) от 4 до 7автомобилей – 10000 кв. м;  в) от 8 до 10 автомобилей – 20000 кв. м | объекты добровольной и муниципальной пожарной охраны:  а) от 4 до 7автомобилей – 10000 кв. м;  б) от 8 до 10 автомобилей – 20000 кв. м |
| Питомники | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Приюты для животных | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Заготовка лесных ресурсов | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты коммунального обслуживания | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Объекты предоставления коммунальных услуг | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** | не подлежат установлению настоящими Правилами. | |
| **Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей** | Производственная деятельность | не подлежат установлению настоящими Правилами |
| Нефтехимическая промышленность | не подлежат установлению настоящими Правилами |
| Строительная промышленность | не подлежат установлению настоящими Правилами |
| Легкая промышленность | не подлежат установлению настоящими Правилами |
| Атомная энергетика | не подлежат установлению настоящими Правилами |
| Растениеводство | не подлежат установлению настоящими Правилами |
| Овощеводство | не подлежат установлению настоящими Правилами |
| Птицеводство | не подлежат установлению настоящими Правилами |
| Связь | не подлежат установлению настоящими Правилами |
| Склады | 1-2 |
| Складские площадки | не подлежат установлению настоящими Правилами |
| Среднее и высшее профессиональное образование | 5 |
| Деловое управление | 9 |
| Магазины | 3 |
| Общественное питание | 3 |
| Гостиничное обслуживание | 9 |
| Спорт  Обеспечение занятий спортом в помещениях  Площадки для занятий спортом | 3 |
| Служебные гаражи | 2 |
| Объекты дорожного сервиса | 1 |
| Заправка транспортных средств | 1 |
| Автомобильные мойки) | 1 |
| Ремонт автомобилей | 1 |
| Железнодорожный транспорт | не подлежат установлению настоящими Правилами |
| Трубопроводный транспорт | не подлежат установлению настоящими Правилами |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 3 |
| Питомники | не подлежат установлению настоящими Правилами. |
| Приюты для животных | 1 |
| Заготовка лесных ресурсов | не подлежат установлению настоящими Правилами |
| Объекты коммунального обслуживания | не подлежат установлению настоящими Правилами |
| Объекты предоставления коммунальных услуг | не подлежат установлению настоящими Правилами |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка** | Производственная деятельность | 80 % |
| Нефтехимическая промышленность | 80 % |
| Строительная промышленность | 80 % |
| Легкая промышленность | 80 % |
| Атомная энергетика | 80 % |
| Растениеводство | 80% |
| Овощеводство | 80 % |
| Птицеводство | 80 % |
| Связь | 80 % |
| Склады | 80 % |
| Складские площадки | 80 % |
| Среднее и высшее профессиональное образование | 40 % |
| Деловое управление | 60 % |
| Магазины | 60 % |
| Общественное питание | 60 % |
| Гостиничное обслуживание | 60 % |
| Спорт | 60% |
| Служебные гаражи | 80% |
| Объекты дорожного сервиса | 80% |
| Заправка транспортных средств | 80% |
| Автомобильные мойки) | 80% |
| Ремонт автомобилей | 80% |
| Железнодорожный транспорт | 80% |
| Трубопроводный транспорт | 80% |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 80% |
| Питомники | 80% |
| Приюты для животных | 80% |
| Заготовка лесных ресурсов | 80% |
| Объекты коммунального обслуживания | 60% |
| Объекты предоставления коммунальных услуг | 60% |

».

1.6. В статье 47:

1.6.1. Пункт 4.1. изложить в новой редакции:

«4.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков установлены в проектах планировок и проектах межевания микрорайонов города Югорска, утвержденных постановлением администрации города Югорска.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Площадь земельного участка** | **минимальная** | **максимальная** |
| Ведение огородничества | 400 кв. м | 2500 кв. м |
| Ведение садоводства | 400 кв. м | 2500 кв. м |
| Передвижное жилье | 600 кв. м | 1000 кв. м |
| Хранение автотранспорта | а) гаражи машино-место:  одноэтажные – 30 кв. м;  б) наземные стоянки – 25 кв. м | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Связь | 700 кв. м  антенно-мачтовые сооружения, телевизионные ретрансляторы – 3000 кв. м | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Коммунальное обслуживание | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Предоставление коммунальных услуг | не подлежит установлению настоящими Правилами | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** | Ведение огородничества | 1 метр от фронтальной границы земельного участка, 1 метр от боковой границы земельного участка |
| Ведение садоводства | Расстояние до садового или жилого дома от красной линии улиц - не менее 5 метров; от красной линии проездов - не менее 3 метров,  до садового или жилого дома от боковой границы земельного участка – 3 метра |
| Передвижное жилье | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Хранение автотранспорта | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Связь | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Коммунальное обслуживание | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Предоставление коммунальных услуг | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| **Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей** | Ведение огородничества | 1 |
| Ведение садоводства | 1-3 |
| Передвижное жилье | 1 |
| Хранение автотранспорта | 1 |
| Связь | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Коммунальное обслуживание | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Предоставление коммунальных услуг | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка** | Ведение огородничества | не подлежит установлению настоящими Правилами |
| Ведение садоводства | 80 % |
| Передвижное жилье | 80 % |
| Хранение автотранспорта | 80 % |
| Связь | 80 % |
| Коммунальное обслуживание | 60 % |
| Предоставление коммунальных услуг | 60 % |

».

1.6.2. Дополнить пунктами 4.2. - 4.12. в следующей редакции:

«4.2. По периметру садовых земельных участков рекомендуется устраивать сетчатое ограждение высотой 1,2-1,8 м. По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованному с правлением товарищества) возможно устройство ограждений других типов или отсутствие ограждения.

4.3. Допускается по решению общего собрания членов товарищества устройство глухих ограждений со стороны улиц, проездов и наружных ограждений участков.

4.4. На садовом земельном участке следует предусматривать устройство компостной площадки, ямы или ящика, а при отсутствии канализации - надворной уборной или септика не ближе 2 м до границ соседнего участка или до ограждения со стороны улицы.

4.5. На садовом земельном участке могут возводиться садовый дом или жилой дом, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе - теплицы, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж (гараж-стоянка) для автомобилей.

4.6. Расстояния от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, приведенные в таблице 1 СП 4.13130.2013.

4.7. По согласованию с правлением товарищества навес для автомобиля или гараж (гараж-стоянка) может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда.

4.8. Минимальные расстояния до границы соседнего участка должны быть:

- отдельно стоящей хозяйственной постройки [или части садового (жилого) дома] с помещениями для содержания скота и птицы - 4 м;

- других хозяйственных построек - 1 м;

- стволов высокорослых деревьев - 3 м, среднерослых - 2 м;

- кустарника - 1 м.

4.9. Расстояние между садовым или жилым домом, хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и др.).

* 1. При возведении на садовом земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового земельного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.
  2. Минимальные расстояния между постройками должны быть, м:

- от садового дома или жилого дома до душа, отдельно стоящей бани (сауны), надворной уборной - 8;

- от колодца до надворной уборной и компостного устройства - 8.

4.12. На территории ведения садоводства расстояния от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, гаража-стоянки, бани), расположенных на соседних садовых земельных участках, должны быть не менее 4 м. При отсутствии централизованной канализации расстояние от надворной уборной до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца или артезианской скважины) - согласно пунктам 8.1 и 8.2 Свода правил СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения (СНиП 30-02-97\* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения)».».

**Председатель Думы города Югорска В.А. Климин**

**Глава города Югорска А.В. Бородкин**

**Приложение 1**

**к решению Думы города Югорска**

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

**Приложение 1**

**к решению Думы города Югорска**

**от 27.06.2017 № 61**

**Раздел 2. Карты градостроительного зонирования**

Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования городской округ город Югорск

**Приложение 2**

**к решению Думы города Югорска**

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

Приложение 3

к решению Думы города Югорска

от 27.06.2017 № 61

**Сведения о границах территориальных зон**