Приложение 1

к Решению Городской Думы

городского поселения «Город Людиново»

от 15.08. 2025 г. N 259-р

**ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛАЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**«ГОРОД ЛЮДИНОВО»**

Людиново 2025

**Обоснование внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «Город Людиново».**

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «Город Людиново» (далее – Правила) вызвано поступлением предложений об изменении границ территориальных зон, изменением градостроительных регламентов.

1. В статье 1 главы 1 части I Правилввести понятие «анклав», следующего содержания:«анклав - участок земли, который изолирован из-за особенностей землепользования,не имеет прямого выхода к территории улично–дорожной сети общего пользования.».

2. В статье 1 главы 1 части I Правилввести понятие «палисадник», следующего содержания: «палисадник - это небольшой участок земли между фасадом индивидуального жилого дома или дома блокированной жилой застройки(размещенных без отступа от границы земельного участка) и улицей, предназначенный для озеленения и декоративного оформления.».

3. В статье 26 главы 7 части 1 Правил слова:**«**Перед фасадами жилых домов, размещенных без отступа от границы земельного участка, допускается устройство палисадников площадью не более 50 кв.м.» заменить на слова:«Допускается использование палисадников в границах, учтенных в документах технической инвентаризации, по состоянию до 2013 года, по сложившейся линии палисадников смежных домов.».

4.В статье 34 главы 2 части III Правил в таблицу «Видыразрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительных (территориальных) зон»добавить и (или) заменитьстроки следующего содержания в порядке очередности кодов ВРИ:

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительных**

 **(территориальных) зон**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование ВРИ | Описание ВРИ | Код ВРИ | Обозначение ВРИ |
| О | У | В |
| Сельскохозяйственное использование | Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции | 1.0 |  |  |  |
| Питомники | 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 | 1.17 | Сх2П |  |  |
| Сенокошение | Кошение трав, сбор и заготовка сена | 1.19 | Сх2 |  |  |
| Выпас сельскохозяйственных животных | Выпас сельскохозяйственных животных | 1.20 | Сх2 |  |  |
| Жилая застройка | Размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1  | 2.0 |  |  |  |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек | 2.1 | Ж1 | Ж2 |  |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 | Ж2 | Ж1 |  |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1;производство сельскохозяйственной продукции;размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 | только для д. КолотовкаЖ1 |  |  |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 2.3 | Ж1 | Ж2 |  |
| Передвижное жилье | Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы), в том числе с возможностью подключения названных объектов к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования | 2.4 | Ж1 | Р1 |  |
| Многоэтажная жилая застройка | Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; 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  | 2.6 | Ж2 |  |  |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9  | 2.7.1 | ИТП | Ж2 |  |
| Общественное использование объектов капитального строительства | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1](#Par191) - [3.10.2](#Par260) | 3.0 |  |  |  |
| Культурное развитие | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3 | 3.6 |  |  |  |
| Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха | 3.6.2 | Р1Ж2 |  |  |
| Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2 | 3.7 |  |  |  |
| Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10 | 4.0 |  |  |  |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц | 4.7 | Ж1Ж2 | П |  |
| Развлечения | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3 | 4.8 |  |  |  |
| Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4 | 4.9.1 |  |  |  |
| Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок | 4.9.2 | Ж2ИТПР1 | Сп1 |  |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | 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) | 4.10 | П Ж2 | Р1 |  |
| Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5 | 5.0 |  |  |  |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 | Ж1 Ж2Р1 | Р3 |  |
| Поля для гольфа или конных прогулок | Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и размещения вспомогательных сооружений;размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун | 5.5 | Р1 П |  |  |
| Склады | 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 | 6.9 | П ИТ Сх2 |  |  |
| Автомобильный транспорт | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3 | 7.2 |  |  |  |
| Стоянки транспорта общего пользования | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту | 7.2.3 | ИТ П |  |  |
| Использование лесов | Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1 - 10.4 | 10.0 |  |  |  |
| Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | 11.1 | Р1ПИТЖ3 | Ж1Ж2 |  |
| Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | 11.2 | ПИТР1 |  |  |
| Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 | Р2ПИТР1 |  |  |
| Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=423603&dst=100085), хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд | 13.2 | Ж3 | Сх2 |  |

5. В статье 35 главы 2 части IIIПравил в таблице заменить и (или) добавить строки следующего содержания:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Минимальные и (или)максимальные размеры ЗУ, в том числе площадь ЗУ,(м2) | Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения, (м) | Максимальный процент застройки,(%) | Предельноеколичество этажей/ высота здания, м | Примечания |
| Жилые зоны: Ж1, Ж2, Ж3 |
| * На территории территориальной зоны (Ж1 / Ж2 / Ж3) запрещается предоставление земельных участков путем перераспределения с земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, за исключение анклавов. Ограничение устанавливается в целях рационального использования территории, развития и сохранения целостности инфраструктуры.
* Допускается использование палисадников по сложившейся линии палисадников смежных домов, в границах, учтенных в документах технической инвентаризации по состоянию до 2013 года.
* Допускается изменение площади земельных участков при уточнении границ в пределах десяти процентов от первоначальной площади земельного участка.
 |
| для ИЖС | минимальный размер ЗУ по улице -15 мплощадь 500-1500 м2 | - основного строения со стороны улиц – не менее 5 м, со стороны проездов – не менее 3м (в случае реконструкции - по линии застройки);- в случаях примыкания к соседним зданиям (при обязательном наличии брандмауэрных стен)-0 метров;- в иных случаях – 3 метра;-хозяйственных построек (сарая, бани, гаража) со стороны улиц – не менее 5м, со стороны проездов – не менее 3 м;-со стороны соседнего ЗУ – 1,0 м и не менее 6м от окон жилых помещений на смежных ЗУ;- сараев для скота и птицы – 10 м от окон жилых помещений на смежных ЗУ;- выгребной ямы, канализационного колодца, компостной ямы – 4 м и (или) 8 м от окон жилых помещений на смежных ЗУ;- места складирование строительных материалов и иного имущества –1м;- до стволов высокорослых деревьев – 4м,- до стволов среднерослых деревьев – 2м.,- до кустарника-1м.Минимальные разрывы между стенами зданий, строений, сооружений на смежных ЗУ – 6мПри отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м. | 60% | 3 надземных этажа – 20 м,для хозяйственных построек 1 этаж – 4 м | Исключение составляют для установления границ ЗУ предоставленных, выделенных до принятия Правил, площадь которых менее или более указанных размеров.Исключение составляют для минимального отступа от границ ЗУ основных и хозяйственных строений, построенных до принятия Правил (29.03.2007), отступ которых от границ ЗУ менее указанных размеров.Минимальная ширина ЗУ по улице для ИЖС - 15 м., для блока блокированной застройки – 12м, образуемые участки должны примыкать к улице. |
| для блокированной застройки | минимальный размер ЗУ блока по улице -12мплощадь блока 400-1500 м2 |  |  |
| для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | минимальный размер ЗУ по улице -15 мплощадь 500-1500 м2 |  |  |
| для капитального гаража (как вспомогательного ВРИ) для ИЖС, блокированной застройки и личного подсобного хозяйства | максимальный размер гаража на 2 машино-места, в границах ЗУИЖС и блокированной застройки 6,5 х 10 м | - со стороны улиц – не менее 5 м, без выступа за линию сложившейся застройки;- со стороны проездов – не менее 3 м;**-**со стороны соседнего ЗУ – 1,0 м и не менее 6м от окон жилых помещений на смежных ЗУ;- минимальные разрывы между стенами зданий, строений, сооружений на смежных ЗУ – 6 м. | Не устанавливается | 1 этаж - 4 м | Исключение составляют для минимального отступа от границ ЗУ строений, построенных до принятия Правил, отступ которых от границ ЗУ менее указанных размеров. |
| для ведения садоводства | площадь ЗУ300-1200 м2 | 3 м | 25% | 3 этажа – 20 м | Исключение составляют для минимального отступа от границ ЗУ основных и хозяйственных строений, построенных до принятия Правил, отступ которых от границ ЗУ менее указанных размеров. |
| Для малоэтажной многоквартирной жилой застройки | минимальный размер земельных участков – 900 м2, максимальный – не подлежит установлению | 3 мЖилые здания с расположением помещений общественного назначения во встроенных помещениях первых этажей либо в пристроенных частях рекомендуется размещать непосредственно по линии сложившейся застройки(в створе с объектами на соседних участках) при наличии соответствующего обоснования. | 52% | 4 этажа - 24 м | Исключение составляют для установления границ ЗУ предоставленных, выделенныхдо принятия Правил, площадь которых менее или более указанных размеров.В случае реконструкции объектов капитального строительства без увеличения количества этажей и высоты исключение составляют объекты, не соответствующие указанным параметрам, в том числе, разрешения на строительство которых выданы до вступления в силу Правил.Строительство хозяйственных построек и индивидуальных гаражей боксового типа во дворах многоквартирных жилых домов запрещается |
| Для среднеэтажной жилой застройки | минимальный размер земельных участков – 1500 м2, максимальный – не подлежит установлению | 52% | 8 этажей – 27 м |
| Для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) | минимальный размер земельных участков – 1500 м2, максимальный – не подлежит установлению | 52% | 16 этажей – 49 м |  |
| Предпринимательство | минимальный размер земельного участка 300 м2, максимальный - не подлежит установлению | 3 мМинимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями жилых улиц и проездов, до стен зданий, строений и сооружений допускаются уменьшать до 0 метров при условии соблюдения следующих требований:- противопожарных норм;- требования к инсоляции и освещённости объектов капитального строительства на смежных земельных участках;- соответствующего градостроительного обоснования.Уменьшение отступа осуществляется в целях целесообразного размещения объекта капитального строительства по линии существующей застройки (в створе с объектами на соседних участках). | 60% | 3 этажа – 20 м |  |
| для детских образовательных организаций (ДОО) | минимальный размер земельного участка 200 м2, максимальный – не подлежит установлению | до красных линий УДС не менее 25 м;до соседних зданий и сооружений - не менее 12 м | 70% | 4 этажа -25 м |  |
| для хранения автотранспорта | площадь ЗУ18 - 36 м2размер гаража18- 36м2 | 0 м | 100% | 1 этаж - 4 м | Строительство хозяйственных построек и индивидуальных гаражей боксового типа в зонах Ж2 и Ж1 запрещено.Не распространяется на ранее учтенные ЗУ и ОКС. |
| для размещения гаража для собственных нужд | площадь ЗУ18 - 36 м2размер гаража18 - 36 м2 | 0 м | 100% | 1 этаж - 4 м |
| для автомобильных моек | площадь ЗУ500-1500 м2 | 3 м | 80% | 1 этаж – 4 м | При условии соблюдения санитарных требований. |
| для станций технического обслуживания автомобилей | площадь ЗУ500-3500 м2 | 3 м | 70% | 1 этаж – 4 м | При условии соблюдения санитарных требований. |

6. Карту градостроительного зонирования и карту границ зон с особыми условиями использования территории изложить в новой редакции (прилагаются).