

**«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 | 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. Зависимость и связь с историей общества и города в данной местности;

4.8.2. Использование для создания архитектурно-художественного образа здания современных, долговечных строительных материалов;

4.8.3. Применение для стеновых панелей и оконных заполнений алюминия, нержавеющей стали, медных сплавов, эмалей, стекла, пластиков и других новых материалов;

4.8.4. При введении цвета предпочтение отдавать естественным цветам различных материалов.

4.8.5. Архитектурный облик должен в первую очередь отражать назначение здания, его функциональную структуру, организацию внутренних пространств, связь с внешней средой, замкнутость или открытость во внешнее пространство;

4.8.6. Архитектурный облик должен отражать климатические особенности региона (световой климат, направления преобладающих ветров в разное время года, низкие температуры воздуха и снегозаносы в северных районах, высокие температуры – в южных).

4.8.7. Разнообразие формы и материалов;

4.8.8. Создание художественной выразительности архитектурного образа посредством ритмического повторения отдельных деталей и частей (колонн, балконов, эркеров и т.д.) или, наоборот, резким выделением главных или иных частей здания;

4.8.9. Применение разной этажности в одном объекте;

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

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

4.8.12. Встроенные помещения планировать только у жилых домов, выходящих на магистральные улицы;

4.8.13. Тщательная проработка вопросов загрузки и обслуживания встроенных помещений;

4.8.14. Разработка концепций цветовых решений и конструкций фасадов в границах улицы или квартала;

4.8.15. Проработка вопроса использования дополнительных преимуществ для жильцов первых этажей;

4.8.16. При наличии встроенных помещений приведение к однообразию информационных носителей;

4.8.17. Неукоснительное соблюдение противопожарных требований – для гарантированной, при соответствующем подборе конструкций, степени огнестойкости;

4.8.18. Надежность всех конструкций узлов и механизмов – способность безотказно выполнять заданные функции в течение всего периода эксплуатации;

4.8.19. Обязательное наличие лоджий или закрытых 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.”

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 | 3 |
| 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.

4.8. Требования к архитектурному облику многоквартирных жилых домов.

4.8.1. Зависимость и связь с историей общества и города в данной местности;

4.8.2. Использование для создания архитектурно-художественного образа здания современных, долговечных строительных материалов;

4.8.3. Применение для стеновых панелей и оконных заполнений алюминия, нержавеющей стали, медных сплавов, эмалей, стекла, пластиков и других новых материалов;

4.8.4. При введении цвета предпочтение отдавать естественным цветам различных материалов.

4.8.5. Архитектурный облик должен в первую очередь отражать назначение здания, его функциональную структуру, организацию внутренних пространств, связь с внешней средой, замкнутость или открытость во внешнее пространство;

4.8.6. Архитектурный облик должен отражать климатические особенности региона (световой климат, направления преобладающих ветров в разное время года, низкие температуры воздуха и снегозаносы в северных районах, высокие температуры – в южных).

4.8.7. Разнообразие формы и материалов;

4.8.8. Создание художественной выразительности архитектурного образа посредством ритмического повторения отдельных деталей и частей (колонн, балконов, эркеров и т.д.) или, наоборот, резким выделением главных или иных частей здания;

4.8.9. Применение разной этажности в одном объекте;

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

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

4.8.12. Встроенные помещения планировать только у жилых домов, выходящих на магистральные улицы;

4.8.13. Тщательная проработка вопросов загрузки и обслуживания встроенных помещений;

4.8.14. Разработка концепций цветовых решений и конструкций фасадов в границах улицы или квартала;

4.8.15. Проработка вопроса использования дополнительных преимуществ для жильцов первых этажей;

4.8.16. При наличии встроенных помещений приведение к однообразию информационных носителей;

4.8.17. Неукоснительное соблюдение противопожарных требований – для гарантированной, при соответствующем подборе конструкций, степени огнестойкости;

4.8.18. Надежность всех конструкций узлов и механизмов – способность безотказно выполнять заданные функции в течение всего периода эксплуатации;

4.8.19. Обязательное наличие лоджий или закрытых 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.”

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 - 1 м.

4.5. Водоотвод с крыши гаража должен осуществляться на свой земельный участок.

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

4.7. От уборной:

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

б) до жилого дома, расположенного на смежном участке - 12 м.

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

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

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

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

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

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

4.16. Высота ограждения земельных участков вдоль красных линий улиц 2,5 метра.

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. Пункт 4.1. статьи 47 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 | 1 метр от фронтальной границы земельного участка, 1 метр от боковой границы земельного участка |
| 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 % |

“.