Приложение №1

**Статья 22/1. Градостроительные регламенты территории комплексного развития.**

Территория комплексного развития выделена в целях реализации решения о комплексном развитии территории, определения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, закрепления расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территории, в отношении которых принято решение о комплексном развитии.

Территория комплексного развития незастроенной территории, площадью 20000 кв.м., расположена по адресу: г. Красноуфимск, ул. Мизерова, 30 выделена в целях развития жилищного строительства на незастроенной территории.

71.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в таблице 17.

Таблица 17

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код вида разрешенного использования | Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды разрешенного использования |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 3.2 | Социальное обслуживание |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности |
| 4.1 | Деловое управление |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) |
| 4.4 | Магазины |
| 4.6 | Общественное питание |
| 5.0 | Отдых (рекреация) |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |

71.2. Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию:

1. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках с видами разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»:
2. минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства – 1,0 м;
3. предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 4 этажа;
4. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
5. максимальный показатель плотности застройки в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии - 1800 кв.м/га.
6. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках с видами разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка»:

1) минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства – 1,0 м;

2) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 6 этажей;

3) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;

4) максимальный показатель плотности застройки в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии - 1800 кв.м/га.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках с видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта»:

1) минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства – 1,0 м;

2) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 1 этаж;

3) максимальный процент застройки в границах земельного участка – не установлен;

4) максимальный показатель плотности застройки в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии - 1800 кв.м/га.

4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках с видами разрешенного использования «Коммунальное обслуживание»:

1) минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства – 1,0 м;

2) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 2 этажа;

3) максимальный процент застройки в границах земельного участка – не установлен;

4) максимальный показатель плотности застройки в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии - 1800 кв.м/га.

5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках с видами разрешенного использования «Социальное обслуживание», «Бытовое обслуживание», «Объекты культурно-досуговой деятельности», «Деловое управление», «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)», «Магазины», «Общественное питание», «Отдых (рекреация)», «Площадки для занятий спортом», «Земельные участки (территории) общего пользования»:

1) минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства – 1,0 м;

2) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 6 этажей;

3) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;

4) максимальный показатель плотности застройки в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии - 1800 кв.м/га.

\* Применяются с учетом установленных действующим законодательством Российской Федерации ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, действующих в пределах зон с особыми условиями использования территории.

71.3. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства представляют собой комплекс обязательных норм и стандартов, определяющих внешний вид зданий и сооружений в городской среде.

1) Архитектурный облик здания.

- Фасад: внешняя отделка должна соответствовать стилистическим особенностям района и обеспечивать гармоничное сочетание с окружающей застройкой.

- Цветовая гамма: ограничение выбора цветов и материалов для фасадов, согласованных с общей палитрой застройки.

- Материалы отделки: использование качественных долговечных материалов, устойчивых к воздействию внешней среды.

2) Градостроительные характеристики.

- Высота здания: приветствуется разновысотная застройка, соответствующая рельефу местности, использование визуальных акцентов.

- Объемно-пространственное решение: форма и размеры здания должны учитывать особенности рельефа местности и существующую застройку.

- Зеленые насаждения: обязательное озеленение территории вокруг здания, включая посадку деревьев, кустарников и создание газонов.

3) Инфраструктурные объекты.

- Парковочные места: обеспечение достаточного количества парковочных мест для жителей и гостей района.

- Дорожно-транспортная инфраструктура: организация подъездных путей и пешеходных зон, обеспечивающих комфортное передвижение населения.

- Благоустройство территории: наличие детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок.

71.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются положениями Земельного кодекса Российской Федерации, данными Правилами, договором о комплексном развитии незастроенной территории.

71.5. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения приведены в таблице 18.

Таблица 18.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид объекта коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры | Минимально допустимый уровень обеспеченности территории | Максимально допустимый уровень территориальной доступности |
| 1. Дошкольные образовательные организации | Не устанавливается | 300 м |
| 1. Общеобразовательные организации | Не устанавливается | 500 м |
| 1. Объекты здравоохранения, культуры и спорта | Принимаются равными показателям, установленным федеральными и региональными нормативными правовыми актами | |
| 1. Объекты рекреационного назначения | 2,5 кв.м. на человека | 500 м |
| 1. Места хранения автомобилей | 1 машино-место на 80 кв.м. жилищного фонда | Не устанавливается |
| 1. Объекты инженерной инфраструктуры | Принимаются равными показателям, установленным федеральными и региональными нормативными правовыми актами | |
| 1. Объекты транспортного обслуживания | Принимаются равными показателям, установленным федеральными и региональными нормативными правовыми актами | |