

Россия
Администрация
Собинского района
Владимирской области
Отдел архитектуры
и градостроительства
601204 Владимирская обл.
г. Собинка, ул. Садовая, 4
тел. (49242) 2-29-84
факс (49242) 2-29-84
От 25.08.2020 №50/24-10

И. о. председателя комитета по
управлению имуществом
администрации Собинского района
С. П. Кукушкиной

на № 01-09-411 от 21.08.2020

Уважаемая Светлана Пазловна!

Рассмотрев Ваше письмо о предоставлении информации о параметрах разрешенного строительства объектов капитального строительства на земельном участке, с кадастровым номером 33:12:011342:777, расположенном по адресу: Владимирская область, Собинский район, МО Копнинское (сельское поселение), п. Ундольский, ул. Совхозная, отдел архитектуры и градостроительства сообщает следующее.

Согласно градостроительному регламенту Правил землепользования и застройки МО Копнинское сельское поселение, утвержденных решением Совета народных депутатов МО Копнинское с/п от 30.12.2009 № 47/15 (в ред 26.04.2017 № 57/6), данный участок располагается в зоне Ж-1 - Зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов определяется линиями градостроительного регулирования на основании документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания), а при ее отсутствии действующими нормами и правилами (но составляет: от улиц, переулков - не менее 5,0 м; проездов - не менее 3,0 м).

В сложившейся застройке строительство новых зданий, в том числе на месте снесенных, должно производиться по существующей линии застройки.

Вспомогательные строения и сооружения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Расстояние от гаражей до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания, сооружения в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Минимальные отступы от границ соседних земельных участков формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных, иных нормативов, в том числе настоящих Правил, но составляют не менее 3.0 м при условии соблюдения минимальных противопожарных расстояний между постройками, расположенными на соседних участках; предусмотренных действующими федеральными нормами, правилами и регламентами.

При условии ориентирования ската крыши на свой участок и отсутствия окон со стороны соседнего участка, а также при соблюдении требований пожарной безопасности допускается уменьшать расстояние между границей соседнего земельного участка и хозяйственной постройкой (гараж, сарай и т.п.) до 1,0 м;

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома

(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.).

Расстояние между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и санитарных разрывов. При этом расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.

Тип здания, его высота и этажность в зоне (Ж-1) определяются в каждом случае индивидуально в соответствии с социально-демографическими, национально-бытовыми, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями, предъявляемыми к формированию жилой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

Максимальное количество этажей устанавливается с учетом архитектурных, градостроительных традиций, ландшафтных и других местных особенностей, но не превышает для:

- жилых домов - 3 этажа; максимальная высота здания составляет не более 11,0 м с плоской кровлей (с учетом рельефа), не более 13,5 м - до конька скатной кровли. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

- гостевых - 1 этаж, возможно устройство мансардного этажа, максимальная высота - 7,0 м;

- для всех вспомогательных строений: высота от уровня земли до верха плоской кровли - не более 4м;

- до конька скатной кровли - не более 5 м.

- здания общественно-делового, торгового, образовательного и иного назначения указанного в основных и условно разрешенных видах использования - 2 этажа.

Расчетные показатели плотности застройки:

	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Застройка одно-, двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	не более 0,2	не более 0,4
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	не более 0,3	не более 0,6
Коэффициент застройки- отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка		
Коэффициент плотности застройки- отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка		

Минимальные расстояния между строениями, сооружениями, зданиями (различного типа, вида и назначения), расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка следует принимать на основе требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности (на стадии подготовки документации по планировке территории).

Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

от границ соседнего участка до:

-основного строения – 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;

-открытой стоянки – 1м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м; среднерослых - 2 м; от кустарника - 1 м.

Расстояние от дворового туалета до стен соседнего дома следует принимать не менее 12м, до источника водоснабжения (колодца)- не менее 25м.

Расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до сарая для скота и птицы расположенных на соседних земельных участках по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 15 м.

Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению. Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к усадебным одно-двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников земельных участков с учетом противопожарных требований.

Требования к ограждениям земельных участков:

-со стороны улиц рекомендуются разреженные и сетчатые заборы;

- характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон;

-ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,8 м.

В зоне (Ж-1) необходимо предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств в границах отведенного под застройку участка.

Иные показатели, не учтенные Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, Статье 37 настоящих Правил, при этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие (См. карту границ зон с особыми условиями использования территории и территорий объектов культурного наследия).

Заведующий отделом
архитектуры и градостроительства



М. С. Сибиченкова