Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования «Сусанинское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утв. Решением совета Депутатов муниципального образования «Сусанинское сельское поселение» от 26.09.2012 года №215 на территории Сусанинского сельского поселения установлены предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. **В зоне индивидуальной усадебной застройки одноквартирными жилыми домами (Ж –1)**

1. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков без ведения личного подсобного хозяйства – 700 -1500 кв.м;

2. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков с возможностью ведения личного подсобного хозяйства – 1000 -2500 кв.м;

3. Минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 - 32 м ;

4. Максимальное количество этажей зданий - 3;

5. Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 10 м;

6. Максимальный коэффициент застройки участка –0,2;

7. Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае,

если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) - 5 м;

8. Минимальный отступ от границ соседнего участка до индивидуального, усадебного дома - 3 м;

9. Минимальный отступ от границ соседнего участка до постройки для содержания скота и птицы - 4 м;

10. Минимальные расстояния между строениями и сооружениями для содержания скота и птицы, м:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Нормативный разрыв, м** | **Поголовье (шт.), не более** | | | | | | |
| Свиньи | коровы, бычки | овцы, козы | кролики - матки | птица | лошади | нутрии, песцы |
| 10 | 5 | 5 | 10 | 10 | 30 | 5 | 5 |
| 20 | 8 | 8 | 15 | 20 | 45 | 8 | 8 |
| 30 | 10 | 10 | 20 | 30 | 60 | 10 | 10 |
| 40 | 15 | 15 | 25 | 40 | 75 | 15 | 15 |

Содержание пчёл на участках допускается предусматривать в соответствии с ветеринарно-санитарными правилами содержания пчел, а также дополнениями и изменениями № 8 к СанПиН 2.3.2.1078-01 «Гигиенические требования безопасности и пищевой ценности пищевых продуктов. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.3.2.2354-08».

10. Минимальный отступ от границ соседнего участка до других построек (бани, автостоянки и др.) – высоты строения, но не менее - 3 м;

11. Минимальный отступ от границы соседнего участка до стволов деревьев:

- высокорослых – 4 м;

- среднерослых – 2 м;

- от кустарника – 1 м.

12. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц по согласованию с органами местного самоуправления. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м. Ограждение перед домом в пределах отступа от красной линии должно быть прозрачным.

На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м).

Живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

2. **В зоне малоэтажной жилой застройки многоквартирными жилыми домами высотой 3-4 этажа включительно (Ж- 2)**

1.Минимальная площадь придомового участка для блокированной застройки – 300 м.кв.;

2. Максимальная площадь придомового участка для блокированной застройки – 800 м.кв.;

3. Минимальная ширина участка по уличному фронту – 10 м;

4. Максимальная ширина участка по уличному фронту – 26 м;

5. Максимальный коэффициент застройки участка – 0,4;

6. Удельный вес озеленённых территорий – не менее 40 %;

7. Максимальная коэффициент застройки –0.8.

Площадь озеленённой территории земельного участка жилой зоны должна составлять не менее 5 м2/чел, или не менее 25% площади территории квартала.

Планировочные и нормативные требования к размещению:

— отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве — не менее 6 метров для блокированных домов, не менее 4 метров - для многоквартирной застройки.

Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с Генеральным планом муниципального образования, надстройка мансардного этажа, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией. Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

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

Изменение цвета фасадов домов осуществляется по согласованию с органом архитектуры.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц по согласованию с органами местного самоуправления. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м. Ограждение перед домом в пределах отступа от красной линии должно быть прозрачным, если иное не предусмотрено правилами землепользования и застройки.

На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м).

Живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.

Планировочные и нормативные требования к блокированной застройке:

- хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости; допускается наличие встроенных гаражей, в т.ч подземных;

- на границе с соседними участками ограждение должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения и высотой не более 1,8 м;

- благоустройство придомовой территории со стороны улицы перед ограждением допускает озеленение не выше 2 м.

3. **В зоне среднеэтажной жилой застройки (Ж –3)**

1.Минимальный отступ жилых зданий от красной линии – 5 м;

2.Минимальное расстояние от стен зданий дошкольных организаций и зданий общеобразовательных учреждений до красных линий – 5 м;

3. Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции) 15+n м;

Планировочные и нормативные требования к размещению:

— отступ от красной линии до линии застройки при новом строительстве — не менее 5 метров.

Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с Генеральным планом муниципального образования, надстройка мансардного этажа, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией. Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

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

Изменение цвета фасадов домов осуществляется по согласованию с органами архитектуры.

Расстояния между жилыми домами следует принимать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

4. **В зоне ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (Ж-4)**

1. Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель установлены Законом Ленинградской области от 29.10.2003 № 83-оз «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и максимальном размере общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство» и составляют, га:

* для садоводства: минимальный – 0,05, максимальный – 0,12;
* для огородничества: минимальный – 0,01, максимальный – 0,10;
* для дачного строительства: минимальный – 0,05; максимальный – 0,20.