**Проект внесения изменений в текстовую часть**

**Правил землепользования и застройки** **Жерновецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области,** **утвержденных решением Жерновецкого сельского Совета народных депутатов №** **85   
от 26 июня 2013 года (в ред. от 28.07.2017 № 67).**

Проект внесения изменений в градостроительный регламент

территориальной зоны ЖЗ-1 (зона застройки индивидуальными

жилыми домами) статьи 25 главы 5

## 2020

**Проект внесения изменений в текстовую часть**

**Правил землепользования и застройки Жерновецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области.**

Основанием для разработки являются Приказ Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области   
№ 01-18/03 от 26.03.2020 года.

При разработке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Правил землепользования и застройки Жерновецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области использовались материалы Правил землепользования и Правил землепользования и застройки Жерновецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области, утвержденных решением Жерновецкого сельского Совета народных депутатов № 85 от 26 июня 2013 года (в ред. от 28.07.2017 № 67).

Основная цель разработки изменения документации: приведения предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков градостроительных регламентов видов разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», «для индивидуального жилищного строительства», «блокированная жилая застройка» предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков градостроительных регламентов, в том числе в соответствии с решением Троснянского районного Совета народных депутатов Орловской области от 06.02.2014 года № 269 «Об отдельных правоотношениях, связанных с предоставлением в собственность гражданам земельных участков, находящихся в собственности Троснянского района, а также из земель, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Троснянского района».

**Проект внесения изменения включает в себя:**

изменение статьи 25 главы 5 Правил землепользования и застройки Жерновецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области в части дополнения градостроительного регламента территориальной зоны ЖЗ-1(зона застройки индивидуальными жилыми домами) основным видом разрешенного использования «блокированная жилая застройка» (код 2.3 согласно Классификатору видов разрешенного использования, утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 года   
№ 540) и установления для видов разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», «для индивидуального жилищного строительства», «блокированная жилая застройка» предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков градостроительных регламентов, в том числе в соответствии с решением Троснянского районного Совета народных депутатов Орловской области от 06.02.2014 года № 269 «Об отдельных правоотношениях, связанных с предоставлением в собственность гражданам земельных участков, находящихся в собственности Троснянского района, а также из земель, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Троснянского района».

**Статья 25. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.**

**ЖЗ-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Зона жилой индивидуальной застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из жилых домов усадебного типа, с низкой плотностью застройки, с минимальным разрешенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешенного использования:**

* индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками с возможностью содержания домашнего скота и птицы, согласно установленным ограничениям;
* «блокированная жилая застройка» (код 2.3 согласно Классификатору)
* детские дошкольные учреждения;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* аптеки, амбулаторно – поликлинические учреждения;
* школы общеобразовательные;
* клубы многоцелевого назначения, спортзалы;
* магазины товаров первой необходимости;
* торговые павильоны;
* личное подсобное хозяйство (приусадебный участок);

■ объекты инженерной инфраструктуры (котельные, РП, ТП, ГРП, НС, АТС, др.)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* отдельно стоящие гаражи или встроенные в жилые дома гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля, открытые автостоянки;
* дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и др);
* сады, огороды, палисадники, оранжереи;
* индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
* надворные туалеты, фильтрующие колодцы и септики;
* детские площадки, площадки для игр и занятия спортом;
* хозяйственные постройки для содержания домашнего скота и птицы;
* площадки для сбора мусора.

**Условные виды разрешенного использования:**

* предприятия общественного питания, кафе, закусочные;
* антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
* парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
* оборудование пожарной охраны;
* культовые объекты;

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Параметры застройки для жилых домов:

* Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – 1000 –5000 кв. м.
* Предельные (минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для блокированной жилой застройки строительства – 600 кв. м.
* Предельные максимальные размеры земельных участков, бесплатно предоставляемых в собственность гражданам, указанным в части 1 статьи 3 Положения об отдельных правоотношениях, связанных с предоставлением в собственность гражданам земельных участков, находящихся в собственности Троснянского района, а также из земель, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Троснянского района, утвержденного решением Троснянского районного Совета народных депутатов от 06 февраля 2014 года №267 из земель, находящихся в муниципальной собственности, либо из земель, государственная собственность на которые не разграничена на территории Троснянского района, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, устанавливаются:

1) для ведения личного подсобного хозяйства - 0,5 гектара;

2) для индивидуального жилищного строительства (за исключением случаев предоставления земельных участков многодетным семьям) -   
0,25 гектара.

* Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, бесплатно предоставляемых многодетным семьям из земель, находящихся в муниципальной собственности, либо из земель, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Троснянского района устанавливаются:

1) для индивидуального жилищного строительства:

а) максимальный размер земельных участков - 0,25 гектара;

б) минимальный размер земельных участков - 0,05 гектара.

* Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для ведения личного подсобного хозяйства строительства – 1000 –5000 кв. м.
* Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – до 2 этажей, с возможным строительством мансардного этажа до конька скатной кровли не более 14 м.
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 40 %
* Коэффициент благоустройства территории (озеленение, дорожки и т.д.) –не менее 55% от площади земельного участка.
* Минимальный отступ строений от передней границы участка – 5 м.
* Минимальный отступ от границ земельного участка (кроме передней стороны) в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений - 3 м.
* Предельное (максимальное) количество этажей зданий, строений, сооружений для вспомогательных строений 2 этажа,
* Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений – 10 м.

Параметры застройки для нежилых зданий:

* Предельная (минимальная) площадь земельного участка – 400 кв.м.
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60 %.
* Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений – 14 м.
* Предельное (максимальное) количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт.
* Минимальный отступ строений от передней границы участка – 2 м.
* Минимальный отступ от границ земельного участка (кроме передней стороны) в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

* Предельная (минимальная) площадь земельного участка - 4 кв.м.
* Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений – 40 м.
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80 %.
* Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 0,5м.