**Экспозиционный материал в рамках общественных обсуждений по проекту по внесению изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Сойгинское» Ленского муниципального района Архангельской области**

**Статья 35.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)**

Выделяется для размещения и обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов с минимально разрешенным набором услуг повседневного пользования.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* + - 1. Для индивидуального жилищного строительства (усадебная застройка).
      2. Блокированная жилая застройка: с приквартирными участками.
      3. Для ведения личного подсобного хозяйства: ведение личного подсобного хозяйства с правом возведения индивидуального жилого дома.
      4. Дошкольное, начальное и среднее общее образование: детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы.
      5. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание: пункты первой медицинской помощи.
      6. Обеспечение внутреннего правопорядка: опорные пункты охраны общественного порядка.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

I.\* Обслуживание жилой застройки (размещение объектов общественного назначения повседневного пользования):

* + - 1. Магазины: отдельно стоящие объекты торговли, временные объекты торговли, аптеки.
      2. Общественное питание: отдельно стоящие объекты дневного пребывания.
      3. Бытовое обслуживание: отдельно стоящие объекты, рассчитанные на малый поток посетителей (на 4 раб. места)*,* в том числемастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские.
      4. Гостиничное обслуживание: мини-гостиницы, гостевые дома, мотели.
      5. Социальное обслуживание: отделения связи.
      6. Ветеринарное обслуживание: ветлечебницы без постоянного содержания животных;
      7. Спорт: спортивные площадки.
      8. Рынки: при условии обеспечения санитарно-защитной зоны до территории жилых домов.
      9. Религиозное использование: культовые здания, часовни.

II. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка: размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; 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\*.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Для ведения личного подсобного хозяйства: выращивание плодовых, ягодных, овощных культур; размещение хозяйственных построек, в том числе для содержания и разведение домашнего скота и птицы.

Коммунальное обслуживание.

Отдых (рекреация): детские игровые площадки, открытые спортивно-физкультурные сооружения, элементы благоустройства.

Обеспечение внутреннего правопорядка: размещение объектов пожарной охраны – источников пожаротушения (гидрантов, резервуаров, противопожарных водоемов).

Автомобильный транспорт: парковки объектов общественного назначения.

**Предельные размеры земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Минимальная площадь земельного участка для:
   1. размещения индивидуального жилищного строительства (усадебной застройки) – 500 м2;
   2. размещения одного из блокированных жилых домов (включая площадь застройки) – 500 м2 на каждую блок-секцию;
   3. размещения блокированного жилого дома (без площади застройки) – 100 м2;
   4. размещения личного подсобного хозяйства с правом возведения индивидуального жилого дома – 500 м2;

д) для иных объектов капитального строительства – не устанавливается.

1. Максимальная площадь земельного участка:

а) размещения индивидуального жилищного строительства (усадебной застройки) – 2500 м2;

б) размещения одного из блокированных жилых домов (включая площадь застройки) – 1000 м2 на каждую блок-секцию.

в) размещения личного подсобного хозяйства с правом возведения индивидуального жилого дома – 2500 м2.

г) для иных объектов капитального строительства – не устанавливается.

3) Максимальный процент застройки для основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – 30%.

Для иных объектов капитального строительства максимальный процент застройки – не устанавливается.

4) Максимальный коэффициент плотности застройки для размещения многоквартирных домов – 0,2, для иных объектов капитального строительства\* – 0,8.

5) Максимальная площадь объектов розничной торговли – 50 кв. м. торговой площади. Предельные размеры земельных участков от 500 кв. м до 2500 кв. м.

6) Минимальная высота индивидуальных жилых домов и иных объектов капитального строительства, размещаемых в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – 5 метров в коньке кровли.

7) Максимальная высота:

1. многоквартирных жилых домов – 20 метров в коньке кровли,\* индивидуальных жилых домов и иных объектов, размещаемых в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – 15 метров в коньке кровли;
2. хозяйственных построек, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений – 5 м в коньке крыши.

8) Максимальная этажность индивидуальных жилых домов и иных объектов капитального строительства, размещаемых в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – 3 надземных этажа.

9) Размещение хозяйственных построек, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений должно производится вне зон видимости с территорий публичных пространств.

10) Предельные параметры помещений общественного назначения, в составе помещений индивидуального жилого дома: общая площадь помещений – до 50 кв. м;

11) Минимальные отступы в зоне застройки индивидуальными жилыми домами:

1. отступ линий регулирования (линий застройки) индивидуальных домов и многоквартирных домов\* до красных линий улиц и дорог – не менее 4\* м, от красной линии проездов – не менее 3 м, расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – не менее 5 м.
2. отступ домов до границы соседнего приквартирного участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее - 4 м при условии учета норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными [главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644)).
3. отступ построек для содержания скота и птицы до границы соседнего приквартирного участка – 4 м;
4. отступ от других построек (бани, гаража и др.) до границы соседнего приквартирного участка – 1 м;
5. отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка – 4 м;
6. отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка – 2 м;
7. отступ от кустарника до границы соседнего приквартирного участка – 1 м;
8. минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений в населенных пунктах городского типа – 25 метров, в сельских населенных пунктах – 10 м;
9. отступ от иных границ земельных участков для иных объектов капитального строительства – не устанавливается.

12) Содержание скота и птицы допускается в районах усадебной застройки с размером участка не менее 0,1 га, в том числе:

- содержание и разведение домашней птицы и кроликов до 20 голов, а также мелкого рогатого скота (овец и коз) до 10 голов;

- содержание и выращивание крупного рогатого скота (2-3 головы);

- содержание и выращивание свиноматок (1-2 головы).

13) Требования к ограждению земельных участков: максимальная высота ограждений земельных участков – 2,0 метра.

14) Максимальная площадь помещений, встроенных в малоэтажные многоквартирные жилые дома:

1. объектов общественного питания – из расчёта до 50 посадочных мест.
2. объектов розничной торговли – 150 м2 торговой площади.

15) Минимальный процент озелененной территории жилого квартала (микрорайона), застроенного многоквартирными домами – 30%.

16) Требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях на территории многоквартирной застройки:

1. Отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений;
2. При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа;
3. По внутридворовым проездам придомовой территории не должно быть транзитного движения транспорта. К площадкам мусоросборников необходимо предусматривать подъезд для специального транспорта;
4. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать в соответствии с гигиеническими требованиями к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий;
5. На земельных участках должны быть предусмотрены подъезды и проходы к каждому зданию. Места для размещения стоянок или гаражей для автомобилей, должны соответствовать гигиеническим требованиям к санитарно-защитным зонам и санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов;
6. На придомовых территориях запрещается производить мойку автомашин, слив топлива и масел, регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигатели;
7. На территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок общественных организаций;

17) На территории жилой застройки должно быть предусмотрено размещение площадок, размеры которых и расстояния от них до жилых и общественных зданий принимать не менее:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Площадки** | **Удельные размеры площадок,**  **кв.м на чел** | **Расстояния от площадок до окон жилых и общественных зданий, м** |
| **1** | **2** | **3** |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7 | 12 |
| Для отдыха взрослого населения | 0,1 | 10 |
| Для занятий физкультурой | 2,0 | 10-40 |
| Для хозяйственных целей и выгула собак | 0,3 | 20 (для хозяйственных целей)  40 (для выгула собак) |
| *Примечания:*  *1. Расстояния от площадок для занятий физкультурой устанавливаются в зависимости от их шумовых характеристик; расстояния от площадок для сушки белья не нормируются; расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых следует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.*  *2. Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.\** | | |

18) Размещение объектов и помещений общественного назначения, предназначенных для обслуживания населения, должно осуществляться на земельных участках, примыкающих к улицам населенного пункта.

19) В соответствии с законодательством и нормами строительного проектирования обеспечивается устройство пандусов для доступа маломобильных групп населения в помещения общественного назначения, а также на тротуарах в местах их примыкания к полотну дорог и проездов.

20\*) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 42-50 настоящих Правил.