

Статья 9. Градостроительный регламент. Ж-1 Зона для индивидуального жилищного строительства и блокированной жилой застройки

1. Зона выделена для создания правовых условий формирования территорий для размещения жилых домов, не предназначенных для раздела на квартиры.

Код	Основные виды разрешенного использования земельных участков.
2.1	Для индивидуального жилищного строительства
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
2.3	Блокированная жилая застройка
2.4	Передвижное жилье
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
5.1.3	Площадки для занятий спортом
11.1	Общее пользование водными объектами
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
13.1	Ведение огородничества
Код	Вспомогательные виды разрешённого использования
2.7.1	Хранение автотранспорта
Код	Условно разрешенные виды разрешённого использования
3.2.3	Оказание услуг связи
3.3	Бытовое обслуживание
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности
4.4	Магазины

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для видов разрешенного использования с кодами 2.1, 2.2, 2.3 и 13.1.

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для видов разрешенного использования с кодами **2.1, 2.2**: минимальная ширина земельного участка – 25м; минимальная площадь земельных участков – 600 м²; максимальная площадь земельных участков – 1500 м².

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для видов разрешенного использования с кодом **13.1**: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков – 600 м²; максимальная площадь земельных участков – 1500 м².
- Жилыми домами блокированной застройки являются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для видов разрешенного использования с кодом **2.3**: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков – 250 м²; максимальная площадь земельных участков – 2000 м².
- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и предоставленных в установленном законом порядке до момента утверждения настоящих правил: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков – 600 м²; максимальная площадь земельных участков – 5000 м².
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м для строений, размещенных вдоль красных линий, улиц, дорог, и 3 м вдоль красных линий, проездов и по другим сторонам земельного участка.
- Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3, предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
- Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть от: жилого строения (или дома) - 3 м; постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м; других построек - 1 м; стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м; кустарника - 1 м. Расстояние между жилым строением (или домом), хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (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.).
-

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для видов разрешенного использования с кодом 2.7.1.

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков – 20 м²; максимальная площадь земельных участков – 550 м².
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0 м.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%.
- Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1, предельная высота зданий, строений, сооружений – 6 м.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для видов разрешенного использования с кодами 3.2.3, 3.3 и 4.4.

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков – 300 м²; максимальная площадь земельных участков – 2000 м².
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м для строений, размещенных вдоль красных линий, улиц, дорог, и 3 м вдоль красных линий, проездов и по другим сторонам земельного участка.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
- Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2, предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 м.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для видов разрешенного использования с кодами 3.4.1, 3.6.1 и 3.10.1.

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков – 2000 м², максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению.
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м для строений, размещенных вдоль красных линий, улиц, дорог, и 3 м вдоль красных линий, проездов и по другим сторонам земельного участка.
- Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования с кодом 3.1.1:

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков – 0,05 м², максимальная площадь земельных участков не подлежит установлению.
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0 м.
- Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

7. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования с кодом 3.5.1:

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков при вместимости:
 - до 100 мест – 44 кв. м. на 1 чел.;
 - свыше 100 мест – 38 кв. м. на 1 чел.;
- в комплексе дошкольных образовательных организаций вместимости свыше 500 мест – 33 кв.м. на 1 чел.
- Максимальный площадь земельных участков не подлежит установлению.
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м для строений, размещенных вдоль красных линий, улиц, дорог и проездов, и 3 м по другим сторонам земельного участка;
- Предельное количество этажей – 3.
- Предельная высота прозрачного ограждения – 2 метра.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка 50%.
- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков школ, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков при вместимости:
 - до 400 мест – 55 кв. м. на 1 учащегося;
 - от 401 до 500 мест – 65 кв. м. на 1 учащегося;
 - от 501 до 600 мест – 55 кв. м. на 1 учащегося;
 - от 601 до 800 мест – 45 кв. м. на 1 учащегося;
 - от 801 до 1100 мест – 36 кв. м. на 1 учащегося;

- от 1100 до 1500 – 23 кв.м. на 1 учащегося;
- от 1500 до 2000 – 18 кв.м. на 1 учащегося;
- свыше 2000 – 16 кв.м. на 1 учащегося.

- Максимальная площадь земельных участков объекта дошкольного образования не подлежит установлению.
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м для строений, размещенных вдоль красных линий, улиц, дорог, и 3 м вдоль красных линий, проездов и по другим сторонам земельного участка.
- Предельное количество этажей – 3.
- Предельная высота прозрачного ограждения – 2 метра.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка 50%.

8. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования с кодом 3.7.1:

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков – 300 м²; максимальная площадь земельных участков не подлежат установлению.
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м для строений, размещенных вдоль красных линий, улиц, дорог, и 3 м вдоль красных линий, проездов и по другим сторонам земельного участка.
- Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5, предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

9. Расстояния между жилыми домами, между жилыми домами и общественными зданиями и сооружениями, а также между жилыми домами и общественными зданиями и сооружениями и линейными объектами определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами, а также в соответствии с региональными (местными) нормативами градостроительного проектирования.

10. В границах территориальной зоны имеются ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации: санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, зоны санитарной охраны источников водоснабжения, охранные зоны электросетевого хозяйства, охранные зоны трубопроводов, защитные зоны объектов культурного наследия, охранные зоны газораспределительных сетей, придорожные полосы автомобильных дорог, приаэродромная территория.