**Статья 48. Градостроительный регламент зоны жилой застройки первого типа (Ж.1).**

**1. *Основные виды разрешенного использования земельных участков:***

- индивидуальное жилищное строительство (код – 2.1);

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка, код 2.1.1 – многоквартирный дом высотой до 4 этажей;

- блокированная жилая застройка (код – 2.3);

- образование и просвещение (код – 3.5), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии);

- спорт (код – 5.1), в части устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры);

- социальное обслуживание (код – 3.2);

- здравоохранение (код – 3.4), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты);

- общее пользование территории (код – 12.0), в части размещения пе-шеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов;

- коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация).

**2. *Условно разрешенные виды использования***

- для ведения личного подсобного хозяйства (код – 2.2);

- объекты гаражного назначения, код 2.7.1 – пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан;

- обслуживание жилой застройки, код 2.7 – площадка для мусоросборников;

- бытовое обслуживание (код – 3.3);

- религиозное использование (код – 3.7), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, молельные дома);

- магазины (код – 4.4);

- общественное питание (код – 4.6);

- гостиничное обслуживание (код – 4.7);

- обслуживание автотранспорта, код 4.9 – стоянка (парковка);

- связь (код - 6.8), за исключением антенных полей;

- обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3), в части размещения объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;

**3*. Вспомогательные виды разрешенного использования***

Сети инженерно-технического обслуживания, строения и сооружения вспомогательного использования для объектов индивидуального жилищного строительства (гараж, баня, хозяйственные постройки и т.п.).

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы  измерения | | Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости |
| Отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предна-значенные для проживания одной семьи;  жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи |
| Предельные параметры земельных участков | |  |
| - Минимальная площадь | кв.м | 600 |
| - Максимальная площадь | кв.м | 2500 |
| - Минимальная площадь под одной квартирой блокированной постройки | кв.м | 400 |
| - Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы | м | 12 |
| - максимальный процент застройки | % | 40 |
| Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков | | |
| - Минимальный отступ строений от красной линии улиц (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) | м | 5 |
| - Минимальный отступ от красной линии проездов до  дома | м | 3 |
| - Минимальный отступ от боковой границы земельного  участка до дома | м | 3 |
| -Минимальный отступ строений от задней границы  участка | м | по сложившейся застройке, но не менее 1 м |
| -Максимальная высота здания (до конька крыши) | м | 12 |
| -Минимальное расстояние от окон объекта индивидуального жилищного строительства до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования и расположенных на соседнем земельном участке | м | 6 |
| -Минимальное расстояние от границ земельного участка  до объектов капитального строительства, отнесенных к  вспомогательным видам разрешенного использования (бани,  гаражи и др.), на земельном участке объекта индивидуального  жилищного строительства | м | 1 |
| максимальное количество этажей зданий (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный) | шт | 3 |

Примечания к таблице:

Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.

Расстояние от границы соседнего земельного участка до постройки для содержания скота и птицы - 4 м, до других построек (бани, гаража, летней кухни и др.) - 1 м.

5. Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены вдоль линий улиц, проулков. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных и эстетичных материалов. Высота ограждения должна быть не более 2 метра 20 сантиметров до наиболее высокой части ограждения.

6. Максимальная высота помещения вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельностоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 6-и метров. Максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельностоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 60 кв. м.

7. Максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 2/3 высоты объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке. Максимальная площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства, кроме гаражей, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать общей площади объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке.

8. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

9. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований, проводимых в порядке статей 25,26 настоящих Правил.

10. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется взаимное письменное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;

- согласованно с органами госпожнадзора.

11. Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

– от стволов высокорослых деревьев - 4, среднерослых - 2;

– от кустарника - 1 м.

Минимальные расстояния до стен жилых домов должны быть:

– от стволов деревьев – 5 м;

– от кустарника – 1,5 м.

12. Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Не допускается выведение систем водоотведения на территорию общего пользования.

13. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.

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

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

16. Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроено-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т. п.).

Планировочное решение малоэтажной жилой застройки (до 3 этажей включительно) должно обеспечивать подъезд пожарной техники к зданиям, сооружениям и строениям на расстояние не более 50 метров.

17. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

18. Прочие параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

19. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 64 настоящих Правил.