***Статья 34. Градостроительные регламенты и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в жилых зонах***

1. Жилые зоны (коды зон Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4) предназначены для застройки многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

2. В жилых зонах может допускаться в качестве условно разрешённых видов разрешённого использования размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов, связанных с проживанием граждан (общежития, гостиницы), объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, объектов пожарной безопасности (гидранты, пожарные водоёмы), а в качестве вспомогательных по отношению к основным и условно разрешённым видам разрешенного использования допускается размещение стоянок автомобильного транспорта и гаражей. Указанные выше объекты могут размещаться при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

3. Объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не менее 60% от застроенной территории. До 40% застроенной территории допускается использовать для размещения вспомогательных по отношению к основным видам разрешенного использования объектов.

Новое строительство на территориях жилых зон может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом.

4. Жилые здания с квартирами на первом этаже следует располагать, с отступом от красных линий.

5. Изменение функционального назначения жилых помещений допускается в отношении помещений, расположенных на первых этажах жилых домов при условии обеспечения отдельных входов со стороны красных линий улиц или границ земельно-имущественных комплексов и организации загрузочных площадок. Вид функционального назначения данных помещений устанавливается в соответствии с градостроительными регламентами

6. Субъектами землепользования в жилых зонах являются собственники, товарищества собственников жилья, организации, уполномоченные отделами местного самоуправления, или предприятия и организации, в собственности (пользовании) которых находятся жилые помещения и иные объекты капитального строительства. Землепользователи обязаны содержать придомовые (внутриквартальные) территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь объекты благоустройства.

7. Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по образцовым (типовым) проектам, подготовленным и согласованным в установленном действующим законодательством порядке.

8. В кварталах (микрорайонах) жилой застройки, а также при объектах, характеризующихся интенсивной посещаемостью, следует предусматривать необходимое количество автостоянок.

9. Градостроительные регламенты в части видов разрешённого использования в территориальных зонах жилой застройки приведены в таблице:

**Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах** **жилой застройки**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Виды  разрешён-  ного  использования | Код и наименование  территориальной зоны жилой застройки | | | | | | |
| Ж-1  Зона застройки многоэтажными  жилыми домами | Ж-2  Зона застройки  среднеэтажными  жилыми домами | | Ж-4  Зона застройки среднеэтажными  и многоэтажными многоквартирными домами | | Ж-3  Зона застройки малоэтажными  и индивидуальными жилыми домами | |
| 1 | 2 | 3 | | 4 | | 5 | |
| Основные  виды | - многоквартирные дома   четырёх-,  пятиэтажной  застройки и выше;  - объекты  дошкольного,  начального  среднего общего образования и  внешкольного образования;   -объекты общественного питания общей площадью не более 300 м2 (относится к основному виду использования при условии, что общая площадь земельных участков объектов общественного питания составит не более 20% площади территориальной зоны);  -объекты розничной торговли общей площадью не более 300 м2 (относится к основному виду использования при условии, что общая площадь земельных участков объектов розничной торговли составит не более 20% площади территориальной зоны); | - многоквартирные дома 2-4 этажа;  - блокированные жилые дома 2-3 этажа. | | - многоквартирные дома 2-5 этажа;  - объекты  дошкольного,  начального  среднего общего образования и  внешкольного образования;  -гаражи 1-3 этажные до 150 машино-мест (относится к основному виду использования при условии, что общая площадь земельных участков гаражей составит не более 15% площади территориальной зоны и отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение);  -объекты общественного питания общей площадью не более 300 м2 (относится к основному виду использования при условии, что общая площадь земельных участков объектов общественного питания составит не более 20% площади территориальной зоны);  -объекты розничной торговли общей площадью не более 300 м2 (относится к основному виду использования при условии, что общая площадь земельных участков объектов розничной торговли составит не более 20% площади территориальной зоны); | | - индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками и хозяйственными  постройками  - блокированные жилые дома 1-3 этажа. | |
| 1 | 2 | 3 | | 4 | | 5 | |
| Вспомогательные  виды | - гаражи, встроенные в жилые дома;  - подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;  - встроенные  в жилые дома и пристроенные к ним помещения для размещения учреждений системы социального обслуживания (относится к вспомогательному виду использования при условии, что общая площадь помещений составит не более 20% от общей площади жилого дома) | | | | | встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки на 1-2 легковых автомобиля на индивидуальный дом или один блок в доме блокированного типа;  - отдельно стоящие гаражи (одноэтажные) или открытые автостоянки на 1-2 легковых автомобиля на участке индивидуального жилого дома;  - индивидуальные источники водоснабжения локального пользования (скважины для забора воды, колодцы, резервуары для хранения воды, противопожарные водоемы);  - индивидуальные бани, хозяйственные постройки, надворные туалеты на придомовых участках;  - места для содержания и выгула собак на участке индивидуального жилого дома;  - постройки для индивидуальной трудовой деятельности (мастерские) на участке индивидуального жилого дома и помещения в индивидуальном жилом доме, используемые для ведения индивидуальной предпринимательской деятельности лицами, проживающими в данном жилом доме, в соответствии с санитарными и противопожарными нормами; | |
| - площадки детские, хозяйственные, для отдыха и спортивных занятий;  - объекты благоустройства и озеленения, малые архитектурные формы  - площадки для сбора мусора;  -- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;  - объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, водо и газоснабжения, канализация, сети электросвязи);  - объекты пожарной охраны;  - открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей. | | | | | | |
| 1 | 2 | | 3 | | 4 | | 5 |
| Условно  Разрешённые виды | -офисы общей площадью не более 400 кв.м на 1-2 этажах жилых домов  (кроме жилых    домов, расположенных внутри жилых кварталов);  - гостиницы, общежития;  - магазины товаров повседневного спроса отдельно стоящие или встроено-пристроенные общей площадью не    более 500 кв.м; | | | | | | - многоквартирные жилые дома до трёх этажей;  - магазины товаров повседневного спроса отдельно стоящие или встроено-пристроенные общей площадью не более 150 кв.м; |
| - школы общеобразовательные и детские дошкольные учреждения;  - многопрофильные учреждения дополнительного образования;  - учреждения социальной защиты;  - амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, стоматологические кабинеты;  - аптеки, магазины оптики;  - библиотеки и учреждения клубного типа по месту жительства, с ограничением по времени работы;  - конфессиональные объекты;  - предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары и т.п.),  рассчитанные на малый поток посетителей;  - объекты обслуживания населения (предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье и др.);  - отделения связи;  - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;  - бани (сауны), банно-оздоровительные комплексы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50 метров);  - объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, водо и газоснабжения, канализация, сети электросвязи);  - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);  - отделения, участковые пункты милиции;  - спортзалы, спортклубы, теннистные корты (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50 м);  - автостоянки (парковки) перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;  - временные торговые объекты (киоски, павильоны);  - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи. " | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

10. Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-1 выделена для формирования кварталов с высокой плотностью застройки и включает участки территории города, определенные Генеральным планом, документацией по планировке территории для размещения многоэтажных многоквартирных домов, а также объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

11. Организации обслуживания, предусмотренные проектом планировки территории, размещаются на первых этажах, выходящих на улицы многоквартирных домов, или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей таких организаций обслуживания размещаются со стороны не дворовой территории жилых домов и обеспеченных нормируемой территорией для организации парковочных мест.

12. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства, реконструкции   объектов капитального строительства для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1):  
1) минимальная ширина земельного участка 25 м2 (для основных видов разрешённого использования);  
2) минимальная площадь земельного участка 1000 м2 (для основных видов разрешённого использования);  
3) минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) 3 м;  
4) максимальное количество этажей 9;  
5) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.

13. Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2 выделена для формирования кварталов средней плотности с размещением многоквартирных домов этажностью не выше 4-х этажей, жилых домов блокированной застройки с приквартирными земельными участками, при соблюдении установленных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства недвижимости.

14. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2):  
1) минимальная ширина земельного участка 16 м;  
2) минимальная площадь земельного участка 600 м2 - многоквартирые дома, 250 м2 – на один блок в жилых домах блокированного типа;  
3) минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) 3 м;  
4) минимальное количество этажей 2;  
5) максимальное количество этажей 4;  
6) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

15. Зона застройки малоэтажными и индивидуальными жилыми домами Ж-3 выделена для формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки этажностью не выше 3-х этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

16. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки малоэтажными и индивидуальными жилыми домами (Ж-3):  
1) минимальная ширина земельного участка – 20 м;  
2) минимальная площадь земельного участка – 400 м2;  
3) минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 5 м;  
4) максимальное количество этажей – 3;  
5) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.  
6) минимальная общая площадь жилого дома – 70 м2;  
7) минимальный отступ вспомогательных строений от задней границы участка – 1 м;  
8) минимальные расстояния до границы соседнего участка:

от дома – 3 м;

от постройки для содержания мелких домашних животных – 4 м;

от других построек (бани, гаражи и др.) – 1,5 м;

от стволов высокорослых деревьев – 2 м;

от кустарников – 1 м;

от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом – 7 м;

9) минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке – 6 м;  
10) размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома – 8 м;  
11) этажность основных строений до 3-х этажей, с возможным устройством мансардного этажа при одноэтажном и двухэтажном жилом доме, с соблюдением нормативной инсоляции соседних участков с жилыми домами с соблюдением противопожарных и санитарных норм;  
12) допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилых домов, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;  
13) обеспечение расстояния от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями – от 6 до 15 метров в зависимости от степени огнестойкости зданий;  
14) обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам и хозяйственным постройкам на расстояние – не менее 5 м.

17. В границах зоны застройки малоэтажными и индивидуальными жилыми домами Ж-3 не допускается:  
а) размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви);  
б) ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования;  
в) размещение рекламы на ограждениях участка, домах, строениях;  
г) размещение со стороны улиц вспомогательных строений, за исключением гаражей;  
д) размещение бань, саун при отсутствии канализования стоков.

18. Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными многоквартирными жилыми домами Ж-4 выделена для формирования кварталов средней плотности, предназначенных для комплексной жилой застройки многоквартирными жилыми домами этажностью от двух до пяти этажей, и объектов социальной инфраструктуры, обеспечивающих потребность населения в социально-бытовых услугах в соответствии с установленными нормами.

19. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-4):  
1) минимальная ширина земельного участка - 20 м (для основных видов разрешённого использования);  
2) минимальная площадь земельного участка 1000 м2 (для основных видов разрешённого использования);  
3) минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) 3 м, при наличии утверждённого проекта планировки территории допускается уменьшение отступа не более 1 м от границы участка со стороны проездов;  
4) минимальное количество этажей 2;  
5) максимальное количество этажей 5;  
6) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.