11. Градостроительные регламенты

*Жилые зоны (Ж)*

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)**

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования** | **Предельные размеры земельных участков и параметры строительства и реконструкции объектов капитального строительства** |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1)\* | Предельные минимальные размеры земельного участка – 0,06 га  Предельные максимальные размеры земельного участка – 0,25 га  Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м (в том числе от фронтальной границы земельного участка - 5 м)  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа, (20 м)  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)\* | Предельные минимальные размеры земельного участка – 0,05 га  Предельные максимальные размеры земельного участка – 0,2 га  Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м (в том числе от фронтальной границы земельного участка – 5 м)  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2)\* | Предельные минимальные размеры земельного участка – 0,05 га  Предельные максимальные размеры земельного участка – 0,25 га  Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м (в том числе от фронтальной границы земельного участка – 5 м)  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа, (20 м)  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Предельные минимальные размеры земельного участка –  не подлежат установлению  Предельные максимальные размеры земельного участка –  не подлежат установлению  Минимальные отступы от границ земельных участков –  не подлежат установлению  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежат установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Предельные минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению  Предельные максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению  Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежат установлению |
| Историко-культурная деятельность (9.3) | Предельные минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению  Предельные максимальные размеры земельного участка – 40,0 га  Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежат установлению |

\*1) расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям (в метрах) следует принимать не менее: от объекта индивидуального жилищного строительства, усадебного жилого дома – 3,0 м; от построек для содержания скота и птицы (для земельных участков с видом разрешённого использования (2.2)) – 4,0 м; от бани, гаража и других построек – 1,0 м; открытых стоянок автомобилей – не менее 1 м от стволов высокорослых деревьев – 4,0 м; от стволов среднерослых деревьев – 2,0 м; от кустарника – 1,0 м;

2) собственник или арендатор земельного участка, отведенного под жилой дом, обязан поддерживать в надлежащем виде озеленение и благоустройство придомовой территории и кюветной части дороги (от линии застройки до проезжей части): содержание газонов, палисадников, подъездных путей, разбивка клумб, чистка кюветов;

3) размещение бань, саун допускается при условии канализования стоков;

4) расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м;

5) расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

6) устройство и сооружение колодцев и каптажей родников, используемых для хозяйственных нужд и питьевого водоснабжения регламентируется санитарными правилами;

7) при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.;

8) септик должен располагаться в границах земельного участка. Расстояние от септика до источника питьевого водоснабжения, скважины не менее 50 м, до водоема со стоячей водой (озера, пруда и т.п.) – не менее 30 м, до водоема проточного (реки, ручья) – 10 м, до деревьев – 3 м, от кустарника – на 1 м, до дороги – не менее 5 м, до границ смежного участка – 4 м.

9) расстояния от границ застройки до лесных массивов должны быть не менее 15 м;

10) ограждения между соседними участками должны быть высотой до 2 м;

11) в условиях реконструкции и строительства в кварталах существующей застройки, расстояние между фронтальной границей участка (со стороны красной линии улицы или если красная линия не установлена, то со стороны линии существующей сложившейся застройки) и основным строением должно быть в соответствии со сложившейся линией застройки;

12) не допускается размещать вспомогательные строения, кроме гаражей со стороны улиц. При этом гараж должен быть расположен по одной линии застройки с основным строением;

13) запрещается складирование мусора на придомовой территории и в кюветной части дорог, а также запрещается посадка огородных растений на придомовой территории. Мусороудаление путем вывоза мусора от площадок с контейнерами. Площадка с контейнером должна иметь свободный доступ для служб по вывозу мусора;

14) при возведении любых построек должны соблюдаться противопожарные расстояния между постройками, расположенными на одном и соседних участках в зависимости от степени огнестойкости возводимых построек, установленные Приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288 «Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

15) расстояние от хозяйственных построек для скота и птицы (для земельных участков с видом разрешённого использования (2.2)) до окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 15 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая;

16) допускается строительство хозяйственных построек по линии межевания при организации стока воды на свой участок и обоюдного письменного согласи соседей;

17) постройки для содержания скота и птицы (для земельных участков с видом разрешённого использования (2.2)) допускается пристраивать только при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

18) в соответствии с ветеринарными правилами содержания крупного рогатого скота в целях его воспроизводства, выращивания и реализации утвержденными Приказом Министерства сельского хозяйства от 21.10.2020 № 662 не допускается строительство зданий для содержания более 10 голов крупного рогатого скота (для земельных участков с видом разрешённого использования (2.2));

19) расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м (для земельных участков с видом разрешённого использования (2.2).

20) между длинными сторонами многоквартирных жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2 - 3 этажа – не менее 15 м; 4 этажа – не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м;

21) процент нежилых помещений в жилых домах с видом разрешенного использования:

малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) – не более 15%;

22) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.2) в основных видах разрешенного использования не должна превышать 3 этажей