## Глава 12. Градостроительные регламенты территориальных зон

### *Статья 50.1. Градостроительные регламенты. Жилая зона*

### *Ж1. Зона усадебной застройки*

Зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения

| **Основные виды**  **разрешённого использования** | **Вспомогательные виды разрешённого использования** | **Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)** | **Параметры и условия физических и градостроительных изменений** |
| --- | --- | --- | --- |
| - индивидуальные жилые дома с участками;  - блокированные жилые дома;  - могут быть встроено-пристроенные или отдельно стоящие:  - объекты повседневного обслуживания населения (детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, учреждения внешкольного образования и другие объекты образования);  - магазины (торговой площадью не более 50 кв. м);  - объекты здравоохранения (фельдщерско-акушерские пункты, аптеки VI-VIII групп, раздаточные пункты);  - детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения, спортивные площадки;  **- отдельно стоящие гаражи.** | - озеленение и благоустройство территории;  - отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки;  - объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и проч.) – в общественной зоне и (или) на участках;  - надворные постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани, гаражи и пр.) на участках, отведенных для строительства домов;  - сады, огороды, палисадники;  - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;  - площадки для хозяйственных целей;  - объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие зону. | - секционные жилые дома (до 4-х секций) не выше 3-х этажей;  - жилые дома различного типа, гостиницы, общежития;  - объекты отправления культа;  - киоски, лоточная торговля, объекты торговли и обслуживания населения с торговой площадью до 100 кв. м;  - площадки для выгула собак;  - индивидуальная трудовая деятельность в пределах участка, требующая согласования соответствующих служб государственного надзора (санитарного, противопожарного)  - объекты общественного питания на 25 посадочных мест);  - крытые отдельно стоящие физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные клубы, открытые спортивные площадки;  - объекты общественного назначения (учреждения бизнеса и офисные помещения);  - ведение личного подсобного хозяйства | - размер земельного участка устанавливаются специальными правовыми актами органа местного самоуправления, но не может быть менее 0,04 га, **под отдельно стоящими гаражами не менее 0,002 га.;**  - коэффициент застройки территории – 0,2;  - расстояние до границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:  - от индивидуального, блокированного дома – 3 м;  - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;  - от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м;  - от мусоросборников общего пользования – не более 100 м от входа в дом;  - от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4 м;  - от стволов деревьев:  - высокорослых (высотой свыше 5 м) – 4 м;  - среднерослых (высотой 4-5 м) – 2 м;  - от кустарника – 1 м;  - на территориях с застройкой индивидуальными жилыми домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаражи, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м;  - сараи для скота и птицы, размещаемые в пределах селитебной территории, должны содержать не более 30 блоков; их следует предусматривать на расстоянии (в метрах) от окон жилых помещений дома, при количестве блоков: до 2 блоков - 15 м; от 3 до 8 блоков - 25 м; от 9 до 30 блоков - 50 м;  - постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к индивидуальным жилым домам при изоляции 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;  - состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка;  - максимально допустимая высота ограждений земельных участков со стороны улицы принимается не более 1,8 м;  - на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные) и высотой не более 2,0 м;  - для предварительного определения размеров территории, требуемой для постоянного хранения легковых автомобилей, допускается принимать 1 машино-место на индивидуальный жилой дом;  - расстояния между жилыми домами внутри квартала (группы домов), а также между жилыми и общественными зданиями, 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 и с проектом планировки. |