**Часть 3. Градостроительные регламенты**

# *Статья 36. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах*

### ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

**ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ДО 4 ЭТАЖЕЙ, ВКЛЮЧАЯ МАНСТАРДНЫЙ) (ЖЗ - 2)**

3. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

| ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | ОБЪЕКТЫ  КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНЫЕ ВИДЫ ОБЪЕКТОВ |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Магазины 4.4. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | Магазины розничной торговли.  Магазины оптовой торговли | 1. Предельные размеры земельных участков – не устанавливаются.  2. Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий - 1м.  3. Максимальное количество этажей – 2.  Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 10 м.  4. Максимальный процент застройки в пределах земельного участка не устанавливается.  Иные параметры:  Отступ от красной линии при новом строительстве - не менее 5 м.  Минимальный процент озеленения - 10%.  Максимальная высота оград - 1,5 м | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в статьях 29-33 настоящих Правил.  Не допускается застройка противопожарного разрыва в 30м. зоне от лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) |
| Общественное питание 4.6. | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Объекты общественного питания | 1. Минимальная площадь земельного участка – 0,2 га.  2. Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий - 1м.  3. Максимальное количество этажей – 2.  Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 10 м.  4. Максимальный процент застройки в пределах земельного участка -70%  Иные параметры:  Минимальный процент озеленения - 10%. |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2 | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | Учреждения жилищно-коммунального хозяйства для жилищно-эксплуатационных организаций (административные здания) | 1.Максимальная площадь земельного участка - 0,2 га.  2. Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий - 1м.  3.Максимальное количество этажей – 2  4. Максимальный процент застройки в пределах земельного участка не устанавливается.  Иные параметры:  Минимальный процент озеленения - 20%.  Максимальная высота оград - 1,5 м.  Отступ от красной линии - не менее 5 м |
| Оказание услуг связи 3.2.3 | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | Предприятия связи | 1.Минимальная площадь земельных участков - 0,07 га.  2. Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий - 1м.  3 Максимальное количество этажей - 2.  4. Максимальный процент застройки в пределах земельного участка не устанавливается.  Иные параметры:  Минимальный процент озеленения - 20%.  Максимальная высота оград - 1,5 м.  Отступ от красной линии при но­вом строительстве - не менее 5 м |
| Государственное управление 3.8.1. | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | Органы государственной власти, органы местного самоуправления, суды.  Организации, непосредственно обеспечивающих деятельность органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов; | 1.Минимальная площадь земельных участков - 0,15 га.  2. Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий - 1м.  3 Максимальное количество этажей - 3.  4. Максимальный процент застройки в пределах земельного участка -70%  Иные параметры:  Минимальный процент озеленения - 10%.  Максимальная высота оград - 1,5 м.  Отступ от красной линии при новом строительстве - не менее 5 м |
| Гостиничное обслуживание  4.7. | Размещение гостиниц, | Гостиницы | 1.Предельные размеры земельного участка не устанавливаются  2. Минимальный отступ от границы земельного участка -3м.  3. Максимальное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки – 70  Иные параметры:  Минимальный процент озеленения - 10%.  Отступ от красной линии при новом строительстве - не менее 5 м |
| Хранение автотранспорта 2.7.1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 | Отдельно стоящие и пристроенные гаражи для хранения личного автотранспорта | 1. Минимальный размер земельного участка – 15 кв.м.  2.Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.  3.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 3 м.  4. Максимальный процент застройки не устанавливается | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в статьях 29-33 настоящих Правил.  Не допускается застройка противопожарного разрыва в 30м. зоне от лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) |
| Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2. | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | Гаражи | 1. Минимальная площадь земельного участка - 20 кв.м..  2.Минимальный отступ от границ земельного участка не устанавливается.  3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 3 м.  4. Максимальный процент застройки не устнавливается.. |
| Для индивидуального жилищного строительства  2.1[[1]](#footnote-1) | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек | Индивидуальные жилые дома.  Индивидуальные гаражи на 1-2 легковых автомобиля.  Хозяйственные постройки | 1. Минимальная площадь земельного участка - 0,03га,  максимальная площадь земельного участка - 0,2 га.  2. Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий - 1м.  3.Масимальная высота зданий от уровня земли:  - до верха плоской кровли - 10м;  - до конька скатной кровли - 15 м.  Максимальное е количество этажей-3эт.  4. Максимальный процент застройки в пределах земельного участка - 30%.  Иные параметры:  Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением до 6 м (или в соответствии со сложившейся линией застройки).  Максимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строения-и:  - от границ соседнего участка до основного строения - 3 м;  - от границ соседнего участка до хозяйственных и прочих строений - 1 м;  - от границ соседнего участка до открытой стоянки - 1м;  - от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража -  1м.  Отступ от красной линии - не менее 5 м., при новом строительстве.  Минимальный процент озеленения - 20%.  Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,8 м.  Высота зданий для всех вспомогательных строений:  - высота от уровня земли до верха плоской кровли - не более 4м;  - до конька скатной кровли - не более 7 м.  Максимальный процент застройки хозяйственными постройками- 10% | При проектировании руководствоваться СП 55.13330.2016, СП 42.13330.2016, со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами.  Субъекты землепользования в жилых зонах обязаны содержать придомовые территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь объекты благоустройства.  Запрещается складирование дров, строительных материалов, мусора и т.д. на придомовых территориях.  При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в статьях 29-33 настоящих Правил.  Не допускается застройка противопожарного разрыва в 30м. зоне от лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 2.2 | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1;  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | Индивидуальные жилые дома.  Индивидуальные гаражи на 1-2 легковых автомобиля.  Хозяйственные постройки Сооружения для содержания сельскохозяйственных животных. | 1.Минимальная площадь земельного участка - 0,01 га , максимальная площадь земельного участка - 0,3 га.  2. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 1 м.  3.Предельное количество этажей – 3 этажа.  4.Максимальный процент застройки – 30%.  Иные параметры  Отступ от красной линии - не менее 5 м., при новом строительстве.  Минимальный процент озеленения – 20%,  Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,8 м.  Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20м;  Высота зданий для всех вспомогательных строений:  - высота от уровня земли до верха плоской кровли - не более 4м;  - до конька скатной кровли - не более 7 м.  Максимальный процент застройки хозяйственными постройками- 10% |

1. [↑](#footnote-ref-1)