

Статья 31. Градостроительный регламент зоны жилой застройки первого типа (Ж-1)

Регламент разработан для обеспечения правовых условий формирования кварталов индивидуальной жилой застройки, многоквартирной мало- и средне-этажной застройки и реформирования садовых и дачных товариществ в зоны жилой застройки. При соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
индивидуальные жилые дома с приусадебными участками	пристроенные кухни, пристроенные санузлы в существующих индивидуальных жилых домах (при условии выполнения требований СанПиН); хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (если в результате их эксплуатации не образуются санитарно-защитные зоны); гаражи индивидуального транспорта, открытые места для стоянки автомобилей; отдельно стоящие: бани и (или) сауны, бассейны для индивидуального пользования, надворные туалеты (при условии выполнения требований СанПиН); резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды; площадки для сбора мусора;
блокированные малоэтажные многоквартирные жилые дома, земельные участки для блокированных жилых домов	
садовые и дачные дома, земельные участки для садоводства	сады, огороды; пристроенные кухни, пристроенные санузлы в существующих садовых и дачных домах (при условии выполнения требований СанПиН); хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (если в результате их эксплуатации не образуются санитарно-защитные зоны); гаражи индивидуального транспорта, открытые места для стоянки автомобилей; отдельно стоящие: бани и (или) сауны, бассейны для индивидуального пользования, надворные туалеты (при условии выполнения требований СанПиН); резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды; площадки для сбора мусора;

внутриквартальная территория, дворовая территория	внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения;
внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения	
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	
земельные участки для устройства входных узлов зданий	
парки и скверы, территории озеленения общего пользования	здания и сооружения для размещения служб обслуживания, охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, магазины, кафе, пункты оказания первой медицинской помощи, общественные туалеты, складские постройки, площадки для сбора мусора;
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы.	
административные здания, здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура, офисы, банки и (или) их отделения	гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты инженерной инфраструктуры, озеленение;
общеобразовательные учреждения, школы, профессионально-технические училища, учреждения среднего и высшего образования	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, школьные сады, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора;
детские дошкольные учреждения, дошкольные образовательные учреждения	
специальные и специализированные образовательные учреждения, комплексные социальные центры	
общежития	территории общего пользования в составе: площадки для занятия физкультурой и спортом, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, проезды, проходы к зданию, озеленение; встроенные, встроено-пристроенные, пристроенные помещения, связанные с эксплуатацией общежития, размещение которых не противоречит требованиям технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов; объекты коммунального хозяйства для инженерного обеспечения здания (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация, объекты коммунального обслуживания и т.д.);

жилые дома гостиничного типа для временного проживания	
клубы, дома культуры, театры, музеи, выставочные залы и комплексы, библиотеки, читальные залы, танцевальные залы, универсальные спортивно-зрелищные залы и комплексы, культурно-развлекательные комплексы, кинотеатры, открытые киноплощадки, культурно-досуговые центры, центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей, молодежи и взрослых многоцелевого и специализированного назначения	хозяйственные постройки и отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора;
амбулаторно-поликлинические учреждения; пункты оказания первой медицинской помощи, медицинские кабинеты, санитарно-эпидемиологические станции; станции скорой медицинской помощи; центры медицинских консультаций населения, молочные кухни	хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора;
аптеки, аптечные пункты	гостевые автостоянки;
отдельно стоящие и встроенные приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонт обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские, парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты; салоны сотовой связи, фотосалоны, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные и химчистки (при отсутствии санитарно-защитных зон и (или) если границы санитарно-защитных зон совпадают с границами земельного участка)	гостевые автостоянки;
отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора;
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка, отделения милиции, участковые пункты милиции	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора;
пожарные части, пожарные депо, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, гостевые автостоянки, склады инвентаря, площадки для сбора мусора;
жилищно-эксплуатационные службы районов, аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора;
Объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов;

линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена	объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.
---	--

Условно разрешенные виды использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно разрешенным):
многоквартирные малоэтажные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания	дворы общего пользования в составе: площадки для отдыха взрослого населения, для игр детей, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, озеленение, малые архитектурные формы, проезды и проходы к зданию; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения общественного назначения в соответствии с требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки;
многоквартирные жилые дома средней этажности, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания	
	объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены в соответствии с назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов;
гостиницы	встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки для сотрудников и проживающих в гостинице, открытые гостевые автостоянки; объекты, связанные с эксплуатацией гостиницы (сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, объекты, обеспечивающие безопасность, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, озеленение и т.п.);

научно-исследовательские, проектные институты, лаборатории и производственные предприятия, не имеющие санитарно-защитных зон	встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки для сотрудников, открытые гостевые автостоянки; Проезды, проходы, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, озеленение. Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
предприятия розничной торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения, службы доставки, не поименованные в перечне основных видов разрешенного использования, в том числе встроенные и (или) пристроенные к объектам иного назначения	хозяйственные постройки, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора;
ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора;
торгово-развлекательные и спортивно-развлекательные комплексы, аквапарки, яхт-клубы, лодочные станции	гостевые автостоянки, раздевалные и душевые помещения для персонала и посетителей спортивно-развлекательных и культурно-развлекательных объектов, здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных и культурно-развлекательных мероприятий, кинотеатры, места для игры в боулинг, фонтаны, территории озеленения общего пользования, парки, скверы, площадки для сбора мусора;
рынки, оптовые и мелкооптовые магазины	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора;
временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора;
фитнес-клубы, бани, сауны общего пользования	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, бассейны, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора;
подземные, подземно-наземные, наземные одно - и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения.	сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения;
приемные пункты вторичного сырья	гостевые автостоянки, складские постройки, площадки для сбора мусора;
спортивно-оздоровительного комплекса, физкультурно-спортивные комплексы, включающие в свой состав открытые спортивные сооружения с трибунами для размещения зрителей	гостевые автостоянки, раздевалные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора;
общественные бассейны, в т.ч. с открытыми (летними) ваннами	
открытые площадки для занятий групповыми видами спорта	
крытые и открытые физкультурно-спортивные сооружения (теннисные корты, волейбольные, баскетбольные площадки и др.)	
здания и сооружения культовых учреждений	храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты в соответствии с требованиями нормативных документов;

автосервис	магазины сопутствующих товаров, автомойки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы;
автозаправочные станции для заправки легкового транспорта жидким моторным топливом (бензин, дизельное топливо)	магазины, кафе, автомойки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы;
автомойки	магазины сопутствующих товаров, автосервис, локальные очистные сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Ж-1 выделены следующие подзоны в соответствии с ч. 3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Подзона "А" включает в себя участки:

Ж-1/1/06, 07;

Ж-1/2/07, 08, 15;

Ж-1/5/05, 07, 08, 09, 10, 14, 15, 16;

Ж-1/6/03, 04, 05, 15, 16, 22, 23, 24, 25, 26, 27;

Ж-1/8/03, 04, 05, 07, 09, 10, 11.

Подзона "Б" включает в себя все остальные участки градостроительного зонирования.

Для указанных подзон установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

	Подзона "А"	Подзона "Б"
Площадь земельного участка		
максимальная	не нормируется	
минимальная	200 кв. м (для индивидуального жилищного строительства) для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	
Этажность (количество наземных этажей)		
максимальное	3 (для индивидуального жилищного строительства) 4 (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства)	6 (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства)
минимальное	не нормируется (для индивидуального жилищного строительства) 2 (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства)	
Высота зданий, сооружений от уровня планировочной отметки участка до конька кровли или верха парапета здания:		
максимальная	12 м (для индивидуальных и блокированных жилых домов с приусадебными участками) 16 м (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства)	22 м (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства)
минимальная	не нормируется (для индивидуального жилищного строительства)	

	7 м (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства)		
Процент застройки			
максимальный	определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования		
минимальный	не нормируется (для индивидуального жилищного строительства) для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства (определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования)		
Иные показатели			
вместимость трибун для размещения зрителей открытого спортивного сооружения входящего в состав физкультурно-спортивного комплекса			
минимум	не нормируется		
максимум	99 мест		
Количество машиномест на земельном участке	нормируется СанПиН, правилами и нормами противопожарной безопасности, техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования		
Вместимость плоскостных открытых автостоянок (парковок) общего пользования на отдельных земельных участках			
минимальная	20		
максимальная	Нормируется СанПиН, правилами и нормами противопожарной безопасности, техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования		
Вместимость подземных, подземно-наземных, наземных одно - и многоуровневых открытых и (или) закрытых автостоянок, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения.			
	открытая плоскостная	многоуровневая открытая, в том числе с подземными этажами	многоуровневая закрытая, в том числе с подземными этажами
минимальная	10	51	51
максимальная	50	100	300
Количество постов автосервиса и (или) автосервиса при автомойке			
минимальное	1		
максимальное	5		
Количество постов автомойки и (или) автомойки при автозаправочной станции, и (или) автомойки при автосервисе			
минимальное	1		
максимальное	2		
Площадь торгово-развлекательного и (или) спортивно-развлекательного комплекса, аквапарка			
минимальная	1000 кв. м		
максимальная	не нормируется		
Площадь выставочного комплекса, универсального спортивно-зрелищного комплекса, культурно-развлекательного комплекса, культурно-досугового центра			
минимальная	1000 кв. м		
максимальная	не нормируется		
Площадь спортивно-оздоровительного и (или), физкультурно-спортивного комплекса			
минимальная	1000 кв. м		
максимальная	не нормируется		
максимальная высота оград вдоль улиц	2 м (для индивидуального жилищного строительства)		

максимальная высота ограждения между соседними участками	2 м (для индивидуального жилищного строительства)
Расстояние от границ места размещения строящегося и (или) реконструируемого объекта капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках	
максимальное	не нормируется
минимальное	определяется техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты, действующими СНиП, СанПиН, нормативами градостроительного проектирования
отступ застройки от красной линии улицы	определяется утвержденными линиями регулирования застройки и (или) градостроительным планом земельного участка
Отступ застройки от границы, разделяющей смежные земельные участки	
максимальный	не нормируется
минимальный	3 м (для индивидуального жилищного строительства) для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства определяется материалами по обоснованию места и возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил и норм противопожарной безопасности, требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования

Примечания к таблице:

1. В объектах, сочетающих различные виды использования, нежилые виды использования должны располагаться на первых этажах, под помещениями жилого назначения, и обеспечиваться отдельным входом.

2. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на участки меньшего размера может быть осуществлено при том условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей (применительно к соответствующему виду использования). Исключения могут быть предоставлены только по процедурам согласований, проводимых в установленном законом порядке.

3. Условно-разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для земельных участков находящихся в границах территорий садовых товариществ, предоставляются только при наличии разработанной и утвержденной планировочной документации обеспечивающей устойчивое развитие территории

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 20 и 21 настоящих Правил.