Приложение №1 к Постановлению Администрации города Шарыпово от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# Текстовая часть

# Глава III Градостроительные регламенты

# Раздел I. Территориальные зоны

## Статья 14. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)

1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами включает в себя участки территорий населенных пунктов, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, а также ранее застроенные малоэтажными многоквартирными и блокированными жилыми домами.

2. Основные виды разрешенного использования:

- для индивидуального жилищного строительства (код 2.1);

- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2);

- блокированная жилая застройка (код 2.3);

- обслуживание жилой застройки (код 2.7);

- предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1);

- оказание услуг связи (код 3.2.3);

- бытовое обслуживание (код 3.3);

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1);

- объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1);

- амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1);

- магазины (код 4.4);

- площадки для занятий спортом (код 5.1.3);

- связь (код 6.8);

- обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3);

- земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0);

- улично-дорожная сеть (код 12.0.1)

- ведение садоводства (код 13.2).

3. Условно разрешенные виды использования:

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1);

- социальное обслуживание (код 3.2);

- религиозное использование (код 3.7);

- осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1);

- религиозное управление и образование (код 3.7.2);

- рынки (код 4.3);

- общественное питание (код 4.6);

- пищевая промышленность (код 6.4).

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- для индивидуального жилищного строительства (код 2.1), для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2), для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (код 2.1.1) и для ведения садоводства (код 13.2): минимальный - 0,06 га, максимальный - 0,15 га;

- для блокированной жилой застройки (код 2.3): минимальный - 0,02 га, максимальный - 0,06 га;

- для бытового обслуживания (код 3.3), для амбулаторного ветеринарного обслуживания (код 3.10.1), для магазинов (код 4.4), для обеспечения внутреннего правопорядка (код 8.3): минимальный - 0,03 га, максимальный - 0,15 га;

- для иных видов размеры земельных участков не подлежат установлению;

- для ранее учтенных земельных участков, площадь устанавливается на основании правоустанавливающих документов;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений устанавливаются:

- для индивидуального жилищного строительства (код 2.1), для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2), для блокированной жилой застройки (код 2.3), для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (код 2.1.1): отступ от границ земельных участков, совпадающих с улицами (территорией улично-дорожной сети) и(или) красными линиями улиц, до основных зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 3 м, отступ от границ соседнего участка до основного здания, строения, сооружения - не менее 3 м; отступ от границ земельных участков, для размещения хозяйственных и прочих строений, открытой стоянки автомобиля и отдельно стоящего гаража – не менее 1 м;

- для видов разрешенного использования: бытовое обслуживание (код 3.3), амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1), магазины (код 4.4), религиозное использование (код 3.7), осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1), религиозное управление и образование (код 3.7.2), рынки (код 4.3), общественное питание (код 4.6), пищевая промышленность (код 6.4): отступ от границ земельных участков, совпадающих с улицами (территорией улично-дорожной сети) и(или) красными линиями улиц, до основных зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не подлежат установлению; отступ от границ соседнего участка до основного здания, строения, сооружения - не менее 3 м; отступ от границ земельных участков для размещения хозяйственных и прочих строений, открытой стоянки автомобиля и отдельно стоящего гаража – не менее 1 м;

- для иных видов минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

3) предельное количество надземных этажей для индивидуального жилищного строительства (код 2.1), для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2), для блокированной жилой застройки (код 2.3) - не более 3-х; предельная высота для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) - не более 20 м;

- предельное количество надземных этажей для основного вида разрешенного использования блокированная жилая застройка (код 2.3) - не более 3-х;

- предельное количество надземных этажей для видов разрешенного использования: бытовое обслуживание (код 3.3), амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1), магазины (код 4.4), рынки (код 4.3), общественное питание (код 4.6) - не более 3-х;

- количество надземных этажей для вида разрешенного использования малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) - не более 4-х;

- для иных видов предельное количество надземных этажей и предельная высота не подлежат установлению;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, - не более 40%.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий и иных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется настоящим градостроительным регламентом и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Если установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ограничения относятся к одному и тому же параметру, применению подлежат более строгие ограничения.