### Статья 41.1. Градостроительные регламенты. Жилая зона Ж1.

1. Территориальная зона Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами с индивидуальными земельными участками и блокированными домами с приквартирными участками предназначена для проживания отдельных семей в отдельно стоящих домах усадебного типа и блокированных домах с приквартирными участками с правом ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (содержание домашнего скота и птицы), и индивидуальной трудовой деятельности с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны Ж1 установлен в соответствии с таблицей 2.

3.На территориижилой зоны Ж1 в пределах приусадебных участков запрещается размещение закрытых автостоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъёмностью менее 1,5 т.

Во встроено-пристроенных к дому помещений общественного назначения не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви).

На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.

Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения.

Размещение бань и саун допускается при условии канализования стоков.

Размещение рекламы не допускается на ограждениях участка, дома, строения.

Размещение мелкого скота и птицы в районах индивидуальной застройки усадебного типа допускается при размере приусадебного участка не менее 0,1 га.

4. Дополнительные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж1 установлены в статьях 49, 50 – 50.15 Правил.

Таблица 2

| **Отношение к главной функции** | **№№ пп** | **Виды разрешенного использования территории** | **Параметры застройки** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды** | 1. | Индивидуальное жилищное строительство | 1. Размеры земельных участков:  минимальная площадь участков – 400 кв. м;  максимальная площадь участков – 4000 кв. м.  2. Коэффициент использования территории - не более 0.67.  3. Этажность – не более 3 этажей.  4. Отступ:  а) от жилого дома до красной линии  при новом строительстве:  - не менее 5 м со стороны улиц;  - не мене 3 м со стороны проездов;  - в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией.  б) от хозяйственных построек до красной линии улиц и проездов - не менее 5 м.  5. Минимальное расстояние от границ соседнего участка до:  -жилого дома – 3 м;  -хозяйственных и прочих строений – 1 м;  -открытой автостоянки – 1 м;  -отдельно стоящего гаража – 1 м;  6. Минимальное расстояние:  а) от окон жилых помещений:  - до соседнего жилого дома и хозяйственных строений на соседнем участке – 6м; по противопожарным нормам в зависимости от огнестойкости зданий и сооружений от 6 м до 15м;  - до душа, бани и сауны – 8 м;  - до построек с содержанием мелкого скота и птицы, уборной, душа, бани и сауны - 12 м;  б) от колодца до уборной и компостного устройства – 8 м;  в) от погреба до компостного устройства и постройки для содержания мелкого скота и птицы – 12 м.  Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.  7. Минимальное расстояние от границ соседнего участка:  - до построек для содержания скота и птицы не менее 4 м;  - до стволов высокорослых деревьев – 4 м;  - до стволов среднерослых деревьев – 2 м;  - до кустарников – 1 м.  8. Максимальная высота ограждения со стороны улиц – 2.0 м.  Ограждение должно быть прозрачным и выдержанным в едином стиле.  Максимальная высота ограждения между соседними участками – 2.0 м.  Ограждение между соседними участками должно быть сетчатым или решетчатым, не должно затенять соседний участок.  9. Расстояние между жилыми домами при новом строительстве – в соответствии с нормами противопожарной безопасности, инсоляции и освещенности.  10. При новом строительстве допускается блокировка жилых домов и хозяйственных строений на смежных соседних участках по взаимному согласию владельцев с учетом противопожарных требований. |
| 2. | Блокированные 2-х квартирные и многоквартирные жилые дома этажностью не выше 3-х этажей с приквартирными участками | 1. Минимальная площадь приквартирных участков –  250 кв. м  2. Коэффициент использования территории:  - 1-2-х квартирного, 1-2-х этажного блокированного жилого дома  - не более 0.8-1.6;  - многоквартирного блокированного жилого дома – не более 0.8.  3. Отступ линии застройки от красной линии:  а) при новом строительстве:  - не менее 5 м со стороны улиц;  - не мене 3 м со стороны проездов;  б) в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией.  4 Максимальная высота ограждения между соседними приквартирными участками – не более 1.0 м  5. Ограждение между соседними приквартирными участками должно быть прозрачным.  Ограждение со стороны улиц, проездов должно быть выполнено в едином стиле. |
| 3. | Здания органов государственной власти, органов местного самоуправления, суда, прокуратуры, охраны правопорядка | 1. Этажность - не более 3-х этажей  2. Высота зданий - не более 15 м  3. Процент застройки устанавливается проектной документацией  4. Отступ застройки от красной линии:  а) в районах существующей застройки - в соответствии со сложившейся линией застройки;  б) в районах новой застройки:  - зданий общеобразовательных учреждений и детских дошкольных учреждений от красной линии – 25 м;  - иных зданий – не менее 5 м.  5. Размер земельного участка на одно место:  - детские дошкольные учреждения:  отдельно стоящие – 30-40 кв. м (в зависимости от вместимости), пристроенные – 22.5 кв. м;  - общеобразовательные учреждения – 17-60 кв. м;  - магазины:  отдельно стоящие – не более 1150 кв. м;  встроенно-пристроенные – общей площадью не более 400 кв. м.  6. Поликлиники – общей площадью не более 600 кв. м. |
| 4. | Общеобразовательные учреждения |
| 5. | Детские дошкольные учреждения |
| 6. | Библиотеки, справочные бюро, салоны сотовой связи, фотосалоны, парикмахерские, прачечные, химчистки, пошивочные ателье, мастерские по мелкому бытовому ремонту |
| 7. | Поликлиники, амбулатории, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни |
| 8. | Медицинские кабинеты, аптеки, аптечные киоски |
| 9. | Ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных без их постоянного содержания |
| 10. | Магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 150 кв. м |
| 11. | Объекты гражданской обороны, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, щиты с инвентарем и другие) |
| 12. | Парки, зеленые насаждения, элементы озеленения и искусственного ландшафта. |
| 13. | Дорожное полотно автомобильной дороги, автомобильные развязки в разных уровнях и непосредственно примыкающие к автомобильным дорогам строения ( мосты, тоннели, эстакады, путепроводы, сигнальное оборудование, остановочные пункты, стоянки транспортных средств, сооружения предусмотренные для охраны автомобильных дорог, пункты обеспечения безопасности дорожного движения, защитные лесонасаждения, ветро- и шумозащитные устройства и др.)  Здания и сооружения, технологически связанные с обеспечением дорожного движения (автовокзалы, автостанции) | 1. Земляное полотно улиц и дорог с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими элементами по техническим параметрам, характерным для автомобильных дорог общего пользования, проектируется в соответствии с действующими нормативами и правилами по проектированию автомобильных дорог.  2. Расстояния от бровки земляного полотна для дорог I, II, III категорий:  -до жилой застройки – 100 м;  -до садоводческих товариществ – 50 м;  -для дорог IV категории – соответственно 50 м и 25 м.  3. Полоса зеленых насаждений вдоль дороги со стороны жилой и общественной застройки – шириной не менее 10 м.  4. Наибольшая ширина земляного полотна для:  магистралей скоростного движения –  40-65 м,  местного грузового движения – 20 м,  паркового – 15 м;  5. Увеличение ширины полосы движения на магистральных дорогах с преимущественным движением грузовых автомобилей – до 4 м, при доле большегрузных автомобилей в потоке более 20% – до 4,5 м.  6. На неохраняемых пересечениях автомобильных и железных дорог в одном уровне должна быть обеспечена видимость, при которой водитель автомобиля мог видеть приближающийся поезд не менее чем за 400 м, а машинист приближающегося поезда мог видеть середину переезда на расстоянии не менее 1000 м.  7. Реклама не должна ограничивать видимость технических средств организации дорожного движения или мешать их восприятию участниками движения, не должна размещаться в одном створе с дорожными знаками, вызывать ослепление участников движения светом, в том числе отраженным; при расположении на пролетных строениях инженерных сооружений уменьшать их габариты; располагаться таким образом, чтобы для её восприятия пешеходы были вынуждены выходить на проезжую часть улиц и дорог. Анкерное основание опор рекламных средств не должно выступать над уровнем земли более чем на 20 мм. Удаление рекламного средства от линий электропередачи осветительной сети должно быть не менее 1 м. |
|  | 14. | Дорожное полотно проезжей части улиц с обочинами, тротуарами, велосипедными дорожками, системой водоотвода и иными техническими элементами улично-дорожной сети | 1. Ширина в красных линиях для:  магистральных дорог – 50.0 - 75.0 м;  регулируемого движения магистральных улиц – 40.0 – 80.0 м;  - транспортно- пешеходных улиц – 35.0 – 45.0 м;  - улиц и дорог местного значения – 15.0 -25.0 м;  - проездов - 7.0 – 11.5 м.  2. Расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии жилой застройки: - не менее 50 м;  - при условии применения шумозащитных устройств не менее 25 м.  3. Расстояние от края основной проезжей части улиц и проездов следует принимать не более 25 м.  4. Полоса зеленых насаждений вдоль дороги со стороны жилой и общественной застройки - не менее 10 м;  5. Пешеходные переходы в пределах застроенной территории в одном уровне следует предусматривать с интервалом:  - 200-300 м для магистральных улиц и дорог регулируемого движения;  - 400-800 м для дорог скоростного движения;  - 300-400 м для магистральных улиц непрерывного движения.  6. Остановочные пункты на линиях автобуса следует размещать:  - за перекрестком на расстоянии 25 м;  - перед перекрестком не менее 40 м.  7. Площадь павильона ожидания остановочных пунктов определяется из расчета 4 чел./кв.м. Минимальное расстояние от павильона до кромки остановочной площадки - 3 м.  8. Остановочные пункты общественного пассажирского транспорта запрещается располагать в охранных зонах высоковольтных линий электропередач.  9. Отстойно-разворотные площадки общественного транспорта из расчета 30 % подвижного состава с учетом норматива 100-200 кв. м на 1 машино-место.  Минимальное расстояние от отстойно-разворотной площадки до жилой застройки не менее 50 м.  10. Не допускается размещение зданий и сооружений, временных строений и передвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм), деревьев, кустарников высотой более 0,5 м в пределах треугольника видимости со сторонами:  - 25х40 м при условии движения «транспорт-транспорт», скорости движения транспорта 40, 60 км/час;  - 8х40 м при условии «пешеход-транспорт», скорости движения транспорта 25 км/час;  - 10х50 м при условии «пешеход-транспорт», скорости движения транспорта 40 км/час.  11. Устройства от транспортного шума предусматриваются на участках улиц и дорог с превышением уровня транспортного шума более 55 ДБА в ночное время и 65 ДБА в дневное время.  12. Прокладку подземных инженерных сетей следует предусматривать:  - совмещенную в общих траншеях;  - в тоннелях – при необходимости одновременного размещения тепловых сетей диаметром от 500 до 900 мм, водопровода до 500 мм, свыше десяти кабелей связи и десяти силовых кабелей напряжением до 10 кВ, при реконструкции магистральных улиц и районов исторической застройки, при недостатке места в поперечном профиле улиц для размещения сетей в траншеях, на пересечениях с магистральными улицами и железнодорожными путями;  - в тоннелях допускается также прокладка воздуховодов, напорной канализации и других инженерных сетей;  - подземную прокладку тепловых сетей допускается принимать совместно со следующими инженерными сетями: в каналах – с водопроводами, трубопроводами сжатого воздуха давлением до 1,6 МПа, мазутопроводами, контрольными кабелями, предназначенными для обслуживания тепловых сетей; в тоннелях – с водопроводами диаметром до 500 мм, кабелями связи, силовыми кабелями напряжением до 10 кВ, трубопроводами сжатого воздуха давлением до 1,6 МПа, трубопроводами напорной канализации.  13. Прокладка трубопроводов тепловых сетей в каналах и тоннелях с другими инженерными сетями, кроме указанных, – не допускается.  14. Совместная прокладка газо- и трубопроводов, транспортирующих легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, с кабельными линиями не допускается;  15. Минимальное расстояние от жилой застройки до:  - объектов по обслуживанию автомобилей и автобусных вокзалов и парков с ремонтной базой - 300 м;  - объектов по обслуживанию легковых и грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, таксомоторных парков, стоянок грузового междугороднего автотранспорта, автозаправочных станций грузового и легкового автотранспорта и автобусных парков до 300 машин, мойки автомобилей с количеством постов от 2 до 5 -100 м;  - станций технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов, мойки автомобилей до 2 постов - 50 м.  16. Зеленые насаждения размещаются в соответствии с поперечными профилями улиц и дорог. |
|  | 15. | Мосты, путепроводы, наземные и подземные пешеходные переходы, пандусы, светофоры, дорожные знаки | Габариты искусственных сооружений должны соответствовать ширине проезжей части подходящих улиц с учетом перспективы их развития |
|  | 16. | Размещение пешеходных переходов на регулируемых общесельских магистралях | С интервалом 200 - 300 м в одном уровне, при пешеходном потоке через проезжую часть более  3000 чел/час - в разных уровнях |
|  | 17. | Размещение пешеходных переходов на магистральных улицах непрерывного движения | В разных уровнях, с интервалом 300 - 400 м, оборудованные лестницами и пандусами |
|  | 18. | Остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта, разворотные площадки | Прокладка линий общественного транспорта, обустройство остановок осуществляется на основании схем развития сельского транспорта и проектов строительства участков улиц и дорог |
|  | 119. | Зеленые насаждения | Посадка защитных зеленых насаждений - в соответствии с поперечными профилями улиц и дорог |
|  | 220. | Устройства для защиты жилой застройки от транспортного шума, размещаемые вдоль магистральных улиц и дорог | На участках улиц и дорог с превышением уровня транспортного шума более 55 ДБА в ночное время и 65 ДБА в дневное время |
|  | 221. | Сооружения и устройства сетей инженерных коммуникаций |  |
|  | 22. | Здания и сооружения, технологически связанные с обеспечением работы сельского транспорта (автопарки, автостоянки, диспетчерские пункты , объекты дорожного сервиса, автозаправочные станции и др.) |  |
|  |  | Магистральные сети инженерно-технического обеспечения, включая нефтепроводы, газопроводы, иные трубопроводы, линии электропередачи, воздушные и кабельные линии связи, иные коммуникации инженерной инфраструктуры | 1. Запрещается прохождение высоковольтных линий электропередач (ЛЭП) над зданиями и сооружениями, за исключением выполненных из несгораемых материалов производственных зданий и сооружений промышленных предприятий.  Расстояние от крайних проводов ЛЭП должно быть не менее:  - 10 м для ВЛ до 20 кВ;  - 15 м для ВЛ 35 кВ;  - 20 м для ВЛ 110 кВ;  - 25 м для 159-220 кВ;  - 30 м для 330-500 кВ.  При похождении ВЛ вдоль улицы допускается расположение проводов над проезжей частью.  Опоры, устанавливаемые на перекрестках, поворотах улиц и проездов должны быть защищены от наезда автотранспорта.  Охранные зоны электрических сетей до 1 кВ устанавливаются:  - 2 м с каждой стороны вдоль воздушных линий электропередачи;  - 1 м с каждой стороны вдоль подземных кабельных линий;  - при прохождении в населенных пунктах под тротуарами от крайнего кабеля в сторону здания и сооружения - 0,6 м и 1 м в сторону проезжей части улицы;  - 100 м с каждой стороны вдоль подводных кабельных линий электропередачи.  Расстояние от жилых домов до трансформаторных подстанций – не менее 10 м при условии обеспечения допустимых уровней шума.  2. Охранная зона газопроводов:  - 15 м в каждую стороны для газопроводов высокого давления:  - 2 м в каждую стороны для газопроводов низкого давления.  Охранная зона трубопроводов транспортирующих нефть, природный газ – 25 м от оси трубопровода с каждой стороны.  Минимальные расстояния по санитарно-гигиеническим требованиям от магистральных газопроводов:  а) не содержащих сероводород определяется с учетом диаметра трубы и класса трубопровода:  - от населенных пунктов – 75-350 м;  - от отдельных малоэтажных зданий- 75-300 м;  - от рек и водоемов – 25 м;  б) сжиженных углеводородных газов:  - до населенных пунктов –150-1000 м;  - дачных поселков – 100-800 м;  в) низкого давления:  - до многоэтажных жилых и общественных зданий – 50м;  - малоэтажных зданий-20 м;  - до водозаборных сооружений 30 м с учетом требований по организации зон охраны источников водоснабжения.  3. Охранная зона кабельных и воздушных линий связи и радиофикации:  - вне населенных пунктов – по 2 м с каждой стороны от кабеля;  - при переходе через реки, озера, водохранилища – по 100 м с каждой стороны;  - в лесных массивах и зеленых насажде-ниях создаются просеки шириной:  - не менее 4 м при высоте деревьев до 4 м;  - не менее 6 м вдоль кабеля связи и при высоте деревьев более 4 м.  4. Санитарно-защитная зона для канализационных очистных сооружений устанавливается в зависимости от типа очистных сооружений и их мощности -100-500 м.  5. Зона санитарной охраны:  - водозаборных сооружений 1 пояса – 30 м или 50 м, а 2 и 3 пояса - расчетом;  - водонапорной башни - не менее 10 м;  - отстойников, реагентного хозяйства, склада хлора, насосных станций – 15 м.  Охранная зона магистрального водовода -10-20 м с каждой стороны. |
|  | 223. | Мосты, путепроводы, наземные и подземные пешеходные переходы, пандусы, светофоры, дорожные знаки | Габариты искусственных сооружений должны соответствовать ширине проезжей части подходящих улиц с учетом перспективы их развития |
|  | 224. | Размещение пешеходных переходов на регулируемых общесельских магистралях | С интервалом 200 - 300 м в одном уровне, при пешеходном потоке через проезжую часть более  3000 чел/час - в разных уровнях |
| **Вспомогательные** | 1. | В пределах индивидуального или приквартирного участка: |  |
| Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки | Вместимость гаражей:  на индивидуальный участок –  на 2 транспортных средства;  на приквартирный участок –  на 1 транспортное средство |
|  |  |
| Строения для содержания скота и птицы |  |
| Сады, огороды, палисадники |  |
| Теплицы, оранжереи |  |
| Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы |  |
| Индивидуальные бани, надворные туалеты |  |
| Площадки для сбора мусора |  |
| Скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна |  |
| 2. | Хозяйственные постройки и отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий |  |
| 3. | Гаражи служебного автотранспорта |  |
| 4. | Гостевые автостоянки | Вместимость не более 10 машино-мест.  Минимальное расстояние:  - от жилых домов и общественных зданий – 10 м;  - детских, общеобразовательных учреждений, лечебных, спортивных сооружений и мест отдыха – 25 м. |
| 5. | Сооружения локального инженерного обеспечения |  |
| 6. | Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |  |
| 7. | Здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб |  |
| 8. | Открытые площадки для занятий спортом и физкультурой | Минимальное расстояние от жилых и общественных зданий в зависимости от шумовых характеристик от 10 до 40 м. |
| 9. | Школьные сады |  |
| 10. | Учебно-тренировочные комплексы |  |
| 11. | Склады инвентаря |  |
| 12. | Площадки для сбора мусора | Площадки для сбора мусора - из расчета 1 контейнер на 10-15 семей.  Расстояние до границ участков жилых домов не менее 20 м, но не более 100 м, детских учреждений, площадок отдыха – не менее 25 м. |
| **Условно разрешенные** | 1. | Хозяйственные постройки для ведения индивидуальной трудовой деятельности без применения пожароопасных или санитарно-вредных материалов |  |
| 2. | Клубы многоцелевого и специализированного назначения |  |
| 3. | Гостиницы |  |
| 4. | Отделения банков |  |
| 5. | Магазины торговой площадью более 150 кв. м |  |
| 6. | Физкультурно-спортивные комплексы |  |
| 7. | Больницы, диспансеры, пункты оказания скорой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции |  |
| 8. | Пожарные части, здания для размещения подразделений пожарной охраны | Отступ от красной линии не менее 10 м |
| 9. | Бассейны общего пользования |  |
| 10. | Бани, сауны общего пользования |  |
| 11. | Предприятия общественного питания | Вместимостью не более 16 посадочных мест |
| 12. | Автомойки мощностью не более двух постов |  |
| 13. | Гаражи подземные, полузаглубленные, многоэтажные |  |
| 14. | Культовые сооружения и объекты |  |
| 15. | Производственные, коммунальные и складские объекты | Класс санитарной вредности - не выше V |