**9. Территориальная зона Ж3**

Зона усадебной жилой застройки для обеспечения правовых условий формирования групп участков малоэтажной застройки.

**1) Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

| **основные виды разрешенного использования** | **вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| --- | --- |
| отдельно стоящие жилые дома усадебного типа  блокированные жилые дома с приквартирными участками | В пределах границ участков:  строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы  сады, огороды  отдельно стоящие беседки и навесы  хозяйственные постройки, погреба парники, теплицы, оранжереи  отдельно стоящие бани, сауны, бассейны на приусадебных участках при условии канализования стоков  отдельно стоящие туалеты при условии устройства водонепроницаемого выгреба  септики  индивидуальные резервуары для хранения воды  скважины для забора воды, колодцы  для жилых домов усадебного типа - встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок  для блокированных жилых домов - встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на 1 земельный участок  площадки для установки мусоросборников  (1 контейнер на 10-15 домов, но не далее чем в 100 м от входа в дом) |
| учреждения дошкольного воспитания | площадки для игр  открытые площадки для занятий физкультурой и спортом  участки для учебно-опытной работы  хозяйственные постройки  сооружения локального инженерного обеспечения  площадки мусоросборников |
| общеобразовательные учреждения |
| предприятия торгово-бытового обслуживания повседневного пользования минимальной вместимости | гостевые автостоянки |
| отделения связи, почтовые отделения, опорные пункты охраны порядка | гостевые автостоянки |
| амбулаторно-поликлинические учреждения | отдельно-стоящие и пристроенные лаборатории  сооружения локального инженерного обеспечения  хозяйственные постройки  гаражи служебного транспорта, гостевые автостоянки  площадки мусоросборников |
| аптеки | гостевые автостоянки |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | гаражи служебного транспорта, гостевые автостоянки  площадки мусоросборников |
| объекты гражданской обороны |  |
| учреждения отдыха и рекреационные территории (сады, скверы, парки, бульвары). |

| **условно разрешенные виды использования** | **вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно разрешенным)** |
| --- | --- |
| разрешенные «по праву застройки» виды использования, имеющие параметры более или менее указанных в требованиях к застройке |  |
| жилые дома с местом приложения труда при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований | В пределах границ участков:  хозяйственные постройки, парники, теплицы, оранжереи  постройки для занятий индивидуальной трудовой деятельностью  сады, огороды  отдельно стоящие бани, сауны, бассейны на приусадебных участках при условии канализования стоков  отдельно стоящие туалеты при условии устройства водонепроницаемого выгреба  индивидуальные резервуары для хранения воды  скважины для забора воды, колодцы  встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок  для блокированных жилых домов - встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на 1 земельный участок  площадки для установки мусоросборников |
| открытые автостоянки временного хранения транспорта | здания, сооружения для размещения служб охраны |
| бани, сауны общего пользования, фитнес - клубы | сооружения локального инженерного обеспечения  площадки мусоросборников |
| предприятия общественного питания | гостевые автостоянки  площадки мусоросборников |
| учреждения клубного типа многоцелевого и специализированного назначения | сооружения локального инженерного обеспечения  гаражи служебного транспорта, гостевые автостоянки  здания, сооружения для размещения служб охраны  площадки мусоросборников |
| пашни, пастбища, сенокосы | навесы |
| временные сооружения мелкорозничной торговли и обслуживания населения | гостевые автостоянки  площадки мусоросборников |

**2) Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные площади земельных участков** | определяются проектом планировки |
| максимальная | 5000 кв.м |
| минимальная | 1200 кв.м |
| **Количество этажей / предельная высота зданий, строений, сооружений** | Определяются проектом планировки |
| максимальное | жилой дом – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа / высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м;  для всех вспомогательных строений – один этаж / высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более – 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м |
| минимальное | не нормируется |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** | 25% |
| **Отступ линии застройки от красной линии улиц и дорог** | жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м  от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов - не менее 5 м  вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основным строением (жилым домом) со стороны улиц не допускается  в сложившейся застройке фронтальную границу земельного участка допускается совмещать с красной линией |
| **Минимальные отступы** | от фронтальной границы участка до основного строения (жилого дома) – не менее 5 м  от границ соседнего участка до основного строения (жилого дома) – 3 м; хозяйственных и прочих строений (бани, гаража и др.) – 1 м; открытой стоянки – 1 м; от постройки для содержания скота и птицы – 4 м  от основного строения (жилого дома) до хозяйственных и прочих строений, отдельно стоящего гаража - в соответствии с требованиями СНиП 21.07.01.89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (приложение 1\* «Противопожарные требования»), Санитарными правилами содержания территории населенных мест № 4690-88  от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, - не менее 6 м, до построек для содержания скота и птицы одиночных или двойных – не менее 15 м  Примечание: допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев или на основе градостроительного регламента при новом строительстве с учетом противопожарных требований, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению (жилому дому) |