

Несекретно

инв. № 4746 Н/С

экз.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

**И ЗАСТРОЙКИ**

**ВЯРТСИЛЬСКОГО**

**городского поселения**

Директор института
доктор архитектуры, профессор В.А. Щитинский

Главный архитектор института
почётный архитектор Российской Федерации И.Е. Гришечкина

Главный инженер института

доктор экологии Д.Х. Шалахина

Руководитель
архитектурно-планировочной мастерской 2

доктор экономики Г.В. Алиева

**Санкт-Петербург**

**2012**

**Статья 33. Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешённогоиспользования | Условно разрешённыевиды использования | Вспомогательные видыиспользования |
| * для индивидуального жилищного строительства
* дошкольное, начальное и среднее общее образование
* спорт
* деловое управление
* амбулаторно-поликлиническое обслуживание
* магазины
* общественное питание
* коммунальное обслуживание

- земельные участки (территории) общего пользования- ведение огородничества | - малоэтажная многоквартирная жилая застройка- бытовое обслуживание- религиозное использование - объекты гаражного назначения  | * детские игровые площадки
* площадки для отдыха
* хозяйственные площадки
* площадки для выгула собак
* зелёные насаждения
* малые архитектурные формы
* элементы благоустройства
* скульптурные композиции
* временные (нестационарные) объекты розничной торговли
* временные (нестационарные) объекты общественного питания
* автостоянки боксового типа для постоянного хранения транспортных средств, принадлежащих инвалидам
 |

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
2. Минимальная площадь земельного участка:
	1. для блокированного и индивидуального жилого дома жилого дома – 0,04 га.
3. Максимальная площадь земельного участка:
	1. для размещения индивидуального жилого дома – 0,15 га;
	2. для блокированного жилого дома – 0,08 га.
4. Минимальное количество этажей:

а) индивидуальных жилых домов и малоэтажных многоквартирных жилых домов – 1 этаж,

б) Максимальное количество этажей:

* 1. индивидуальных жилых домов – 3 этажа
	2. малоэтажных многоквартирных жилых домов – 4 этажа ;
	3. хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений – 1 этаж (5 м до конька кровли).
1. Размещение хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений вне зон видимости с территорий публичных пространств.
2. Максимальный процент застройки земельного участка под:

а) индивидуальным жилым домом и хозяйственными строениями, гаражами, индивидуальными банями, теплицами и другими вспомогательными строениями: 30 %.

б) малоэтажным многоквартирным жилым домом – 40%

в) для объектов иного назначения в границах зоны – не подлежат установлению.

1. Максимальная площадь нежилых помещений расположенных в индивидуальном жилом доме – 50 %;
2. Минимальная общая площадь индивидуального жилого дома -30 кв.м.
3. Минимальные расстояния от окон жилых помещений до сараев для скота и птицы для:
	1. одиночных и двойных блоков – 15 метров;
	2. групп до 8 блоков – 25 метров;
4. Минимальные отступы от границ земельного участка для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений на земельном участке для индивидуального жилищного строительства:
	1. Со стороны улиц – 5 метров;
	2. Со стороны проездов– 3 метра;
	3. ограждения участка – 4,5 м.
	4. минимальное расстояние между жилыми зданиями согласно степени огнестойкости следует принимать:

-I-III степени - 10 м.

-III-IV степени -12 м.

-IV-V степени-15 м.

1. Минимальные отступы до границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:
	1. от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3 метра;
	2. от постройки для содержания скота и птицы – 4 метра;
	3. от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 метр;
	4. от стволов высокорослых деревьев – 4 метра;
	5. от стволов среднерослых деревьев – 2 метра;
	6. от кустарника – 1 метр.
2. Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям - 6 метров.
3. Требования к ограждению земельных участков:
	1. максимальная высота ограждений земельных участков – 1.8 метра;
	2. характер ограждения должны быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц;
	3. ограждения перед домом в пределах отступа от красной линии должно быть прозрачным и высотой не более 1.8 м,
	4. ограждения на границе с соседними участками должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка.
4. Максимальная площадь построек для содержания домашних животных – 30 м2.
5. Предельные размеры земельных участков для учреждений и предприятий обслуживания:

|  |  |
| --- | --- |
| **Учреждения и предприятия обслуживания** | **Размеры земельных участков** |
| Дошкольные учреждения, мест на 1000 человек | не менее 35 м2 на 1 место |
| Общеобразовательные школы, мест на 1000 человек  | не менее16 м2 на 1 место |
| Спортивно-досуговый комплекс, м2 общей площади на 1000 человек | 0,2-0,5 га на объект |
| Амбулаторно-поликлинические учреждения:поликлиники, посещений в смену на 1000 человекамбулатории, м2 общей площади на 1000 человек | 0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее:0,5 га на объект0,2 га на объект |
| Аптеки, м2 общей площади на 1000 человек | 0,2-0,4 га на объект |
| Аптечные киоски, м2 общей площади на 1000 человек | 0,05 га на объект или встроенные |
| Предприятия повседневной торговли, м2 торговой площади на 1000 человек:продовольственные магазинынепродовольственные магазины | 0,2-0,3 га на объект |
| Предприятия бытового обслуживания, рабочих мест на 1000 человек | 0,15 га на объект |
| Отделение связи, объект | 0,1-0,15 гана объект |
| Отделение банка, м2 общей площади на 1000 человек |
| Опорный пункт охраны порядка, объект |
| Центр административного самоуправления, объект |

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:
	1. объектов образовательного и учебно-воспитательного назначения, объектов административно-делового назначения – установлены в статье 38 настоящих Правил;
	2. для гаражей и стоянок – установлены в статье 44 настоящих Правил;
	3. объектов здравоохранения – установлены в статье 39 настоящих Правил;
	4. объектов торгового назначения – установлены в статье 37 настоящих Правил;
	5. объектов спортивного назначения – установлены в статье 40 настоящих Правил.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-68 настоящих Правил.