

Статья 24. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков коэффициента застройки. Иные параметры.

1. Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части размеров земельных участков представлены в таблице.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициента использования территории**

Код зоны	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь (га)		Минимальная ширина участка по уличному фронту (м)	Минимальные отступы от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (м)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, (%)	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений
<p style="text-align: center;"><b>Ж-1</b></p> <p style="text-align: center;">(зона застройки жилыми домами высокой этажности)</p>	не устанавливается	не устанавливается	20	<p>Для зданий без окон из жилых комнат – 6 м;</p> <p>0,5 от высоты наиболее высокого здания до фасадов</p>	60	9 этажей или 30 м

				соседнего здания с окнами		
<b>Ж-2</b>  (зона застройки многоквартирными жилыми домами средней этажности)	Среднеэтажная жилая застройка  0,2	Среднеэтажная жилая застройка  50,0	20	Для зданий без окон из жилых комнат – 6 м;  0,5 от высоты наиболее высокого здания до фасадов соседнего здания с окнами  Минимальный отступ от границы земельного участка при строительстве, реконструкции жилых домов блокированной застройки в месте примыкания с соседним блоком или соседними блоками - 0 м.	60	5 этажей или 15 м
	Блокированная жилая застройка  0,2	Блокированная жилая застройка  50,0				3 этажа или 11 м
<b>Ж-3</b>  (зона застройки малоэтажными блокированными жилыми домами)	Блокированная жилая застройка  0,2	Блокированная жилая застройка  50,0	20	Для зданий без окон из жилых комнат – 6 м;  0,5 от высоты наиболее высокого здания до фасадов соседнего здания с окнами	60	3 этажа или 11 м
	Среднеэтажная жилая застройка  0,2	Среднеэтажная жилая застройка  50,0				5 этажей или 15 м

	Для индивидуального жилищного строительства – 0,04га.	Для индивидуального жилищного строительства – 0,15га.		Минимальный отступ от границы земельного участка при строительстве, реконструкции жилых домов блокированной застройки в месте примыкания с соседним блоком или соседними блоками - 0 м.		<p>Отдельно стоящее здание (объект индивидуального жилищного строительства) с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.</p> <p>Высота вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7</p>
--	---	---	--	---	--	--

						м.
<b>Ж-4</b> (зона застройки индивидуальными жилими домами)	Для индивидуального жилищного строительства – 0,04га.	Для индивидуального жилищного строительства – 0,15га.	20	- расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухню, веранд) до стен дома, расположенного на соседнем участке, должно быть не менее 6 м;  - расстояние от границы участка до стены жилого дома не менее 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка при строительстве, реконструкции жилых домов блокированной застройки в месте примыкания с соседним блоком или соседними блоками - 0 м.	40	Отдельно стоящее здание (объект индивидуального жилищного строительства) с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.  Высота вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной
	Для ведения дачного хозяйства – 0,06га.	Для ведения дачного хозяйства – 0,2га.				

						кровли – не более 7 м.
	Блокированная жилая застройка 0,2	Блокированная жилая застройка 50,0				3 этажа или 11 м  Высота вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м.
<b>Ж-5</b> (зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа)	Для индивидуального жилищного строительства – 0,04га.	Для индивидуального жилищного строительства – 0,15га.	20	- расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухня, веранд) до стен дома, расположенного на соседнем участке, должно быть не менее 6 м;  - расстояние от границы участка до стены жилого дома не менее 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка	60	Отдельно стоящее здание (объект индивидуального жилищного строительства) с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами
	Ведение садоводства – 0,04га.	Ведение садоводства – 0,1га.				
	Для ведения дачного хозяйства – 0,06га.	Для ведения дачного хозяйства – 0,2га.				

				при строительстве, реконструкции жилых домов блокированной застройки в месте примыкания с соседним блоком или соседними блоками - 0 м.		<p>бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.</p> <p>Высота вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м.</p>
	<p>Блокированная жилая застройка</p> <p>0,2 га</p>	<p>Блокированная жилая застройка</p> <p>50,0 га</p>				<p>3 этажа или 11 м</p> <p>Высота вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м.</p>

	Ведение огородничества – 0,02га.	Ведение огородничества – 0,05га.				Высота вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м.
<b>Ж-6</b>  (зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами)	Среднеэтажная жилая застройка  0,2	Среднеэтажная жилая застройка  50,0	20	Для зданий без окон из жилых комнат – 6 м;  0,5 от высоты наиболее высокого здания до фасадов соседнего здания с окнами	60	3 этажа или 10м
	Для индивидуального жилищного строительства – 0,04 га.	Для индивидуального жилищного строительства – 0,15га.				Отдельно стоящее здание (объект индивидуального жилищного строительства) с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с

						<p>их проживанием в таком здании, и не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.</p> <p>Высота вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м.</p>
	<p>Блокированная жилая застройка</p> <p>0,2</p>	<p>Блокированная жилая застройка</p> <p>50,0</p>				<p>3 этажа или 11 м</p> <p>Высота вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м.</p>
<p><b>Ж-7</b></p> <p>(зона застройки вахтового поселка для</p>	<p>Для индивидуального жилищного строительства – 0,04 га.</p>	<p>Для индивидуального жилищного строительства – 0,15га.</p>	<p>20</p>	<p>- расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь, веранд) до стен</p>	<p>60</p>	<p>Отдельно стоящее здание (объект индивидуального жилищного</p>



строителей)	Ведение садоводства – 0,04 га.	Ведение садоводства – 0,1 га.		<p>дома, расположенного на соседнем участке, должно быть не менее 6 м;</p> <p>- расстояние от границы участка до стены жилого дома не менее 3 м.</p>		<p>строительства) с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.</p> <p>Высота вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м.</p>
	Для ведения дачного хозяйства – 0,06 га.	Для ведения дачного хозяйства – 0,2 га.				

	Ведение огородничества – 0,02 га.	Ведение огородничества – 0,05 га.				Высота вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м.
<b>Д-1</b>  (зона многофункциональной общественно-деловой застройки)	0,1 га	не устанавливается	22	0,5 от высоты наиболее высокого здания до соседнего участка	60	30
<b>Д-2</b>  (зона специальных объектов социального назначения и здравоохранения)	0,1 га	не устанавливается	22	0,5 от высоты наиболее высокого здания до соседнего участка	60	30
<b>П-1</b>  (производственная зона II и III класса)	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	5	не устанавливается	не устанавливается
<b>П-2</b>  (производственная зона IV и V класса)	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	5	60	не устанавливается
<b>П-3</b>  (производственная зона I класса)	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	5	60	20 м

<b>Т</b> (зона инженерной и транспортной инфраструктур)	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	60	32м
<b>Р-1</b> (зона городских лесов и лесопарков)	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	32м
<b>Р-2</b> (спортивно - рекреационная зона)	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	32м
<b>Р-3</b> (зона спортивных сооружений)	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	32м
<b>Р-4</b> (зона зеленых насаждений общего пользования, внутриквартального озеленения)	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	32м
<b>Р-5</b> (зона природного ландшафта)	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	32м
<b>СХ</b> (зона сельскохозяйственного использования)	Для ведения личного подсобного хозяйства 0,04	для ведения личного подсобного хозяйства 0,12	20	- расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь, веранд) до стен дома, расположенного на	60	Отдельно стоящее здание (объект индивидуального жилищного строительства) с количеством

				<p>соседнем участке, должно быть не менее 6 м;</p> <p>- расстояние от границы участка до стены жилого дома не менее 3 м.</p>		<p>надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.</p> <p>Высота вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м.</p>
	Ведение садоводства – 0,04 га.	Ведение садоводства – 0,1 га.				Отдельно стоящее здание (объект индивидуального жилищного строительства) с

						<p>количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.</p> <p>Высота вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м.</p>
--	--	--	--	--	--	--

	Ведение огородничества  0,02га.	Ведение огородничества  0,05 га.				Высота вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м.
<b>С-1</b>  (зона кладбищ)	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается
<b>С-2</b>  (зона складирования отходов)	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается
<b>З</b>  (зона озелененных территорий специального назначения)	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается
<b>ВО</b>  (зона размещения военных объектов)	Для индивидуального жилищного строительства – 0,04 га.	Для индивидуального жилищного строительства – 0,15га.	20	- расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухню, веранд) до стен дома, расположенного на соседнем участке, должно быть не	60	Отдельно стоящее здание (объект индивидуального жилищного строительства) с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более

				<p>менее 6 м;</p> <p>- расстояние от границы участка до стены жилого дома не менее 3 м.</p>		<p>двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.</p> <p>Высота вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м.</p>
--	--	--	--	---	--	--

	Блокированная жилая застройка 0,2	Блокированная жилая застройка 50,0				3 этажа или 11 м  Высота вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м.
	Среднеэтажная жилая застройка 0,2	Среднеэтажная жилая застройка 50,0				3 этажа или 10м
	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается

Примечания к таблице:

1) НР – не регламентируется.

2) В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Ширина в красных линиях:

- магистральных улиц непрерывного движения от 70 до 81 м;
- магистральных улиц общегородского значения от 40 до 70 м;
- магистральных улиц районного значения от 25 до 40 м;
- жилых улиц от 20 до 35 м;
- остальных улиц и проездов от 15 до 20 м.

Не допускается сужение ширины улицы красных линий за нижний предел, установленный для категории улицы.

3. Минимальные отступы:

1) в зонах Ж-4, Ж-5, Ж-6:

- от индивидуальных домов, домов блокированного типа до красных линий улиц не менее 5 м, от красной линии проездов не менее 5 м, расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее 5 м.



– до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям: от домов не менее 3 м, от других построек (бани, гаража и др.) не менее 1 м, от стволов высокорослых деревьев не менее 4 м, среднерослых – 2 м, от кустарника – 1 м.

2) в остальных зонах от всех зданий до красных линий магистральных улиц всех типов не менее 5 м.

3) Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

- до душа, бани (сауны) - 8;

- от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод - 50 (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

При преобразовании застроенных территорий допускается размещение встроено-пристроенных и пристроенных объектов, а также объектов общественного назначения по красным линиям.

4. Благоустройством предусматривается:

– организация подъездов и подходов с твердым покрытием, при этом тротуары выполняются в одном уровне с бордюрным камнем, с устройством безбарьерных проездов;

– разбивка цветников и газонов;

– размещение малых архитектурных форм, элементов городского оборудования (скамьи, урны для мусора, светильники, вазоны для цветов и т.д.).

5. Автостоянки:

– все объекты обеспечиваются гостевыми автостоянками, размещаемыми в границах земельного участка, с учетом автомобилизации;

– при преобразовании застроенных территорий допускается по согласованию размещение объектов благоустройства и гостевых автостоянок на землях общего пользования из расчета 200 машин на 1 тыс. жителей;

– в районах сложившейся многоэтажной жилой застройки при ее преобразовании, возможно строительство подземных и полуподземных гаражей-стоянок с использованием внутри микрорайонных и дворовых пространств, встроенных в подвалы и технические этажи строящихся вновь жилых зданий, территорий площадных объектов, в частности стадионов;

– в центральной части и на въездах в центр населенного пункта (подземные и наземные многоэтажные гаражи-стоянки, а также встроенные в здания и сооружения с использованием подземного пространства и рельефа).

– в районах нового строительства в зонах Ж-1, Ж-2, Ж-3, Д-1, Д-2 гостевые автостоянки размещаются на въездах на их территорию и у многоэтажных домов (придомовые) или гаражи-манежи (из расчета 200 мест на 1 тыс. жителей), а также могут предусматриваться многоэтажные подземные гаражи в комплексе со зданиями жилого и общественного назначения, а также как

отдельных объектов, осуществляется из расчета 85-90 % парка индивидуальных средств автотранспорта (предусматривается при разработке проектов планировки и уточняется на последующих стадиях проектирования).

6. При строительстве новых и реконструкции существующих жилых домов высотой более трех этажей балконы и лоджии подлежат обязательному остеклению. Остекление балконов и лоджий должно иметь единый характер в соответствии с архитектурным решением жилого дома.

7. Наружное оборудование (кондиционеры, антенны – “тарелки”) на зданиях, расположенных вдоль магистральных улиц, рекомендуется устанавливать со стороны дворовых фасадов.

Допускается установка антенн – “тарелок” на главных фасадах зданий, при плохом качестве принимаемого телевизионного сигнала со стороны дворовых фасадов.

8. Схема планировочной организации земельного участка, архитектурные и объемно-планировочные решения, проект организации строительства, разрабатываемые в составе проектной документации объектов капитального строительства, подлежат обязательному согласованию с отделом архитектуры и градостроительства администрации МО г. Полярные Зори с подведомственной территорией.

9. Минимальный размер площади земельного участка, используемого для размещения индивидуальных гаражей – 18 кв. м; для размещения объектов мелкорозничной торговли – 5 кв. м.

10. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенных в настоящих Правилах, определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования г. Полярные Зори с подведомственной территорией.