

Статья 19. Градостроительный регламент территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами»

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне Ж-1, указаны в таблице № 2.

Таблица № 2

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код |
|--------------|--|------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 |
| 2 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка* | 2.1.1 |
| 3 | Блокированная жилая застройка | 2.3 |
| 4 | Размещение гаражей для собственных нужд** | 2.7.2 |
| 5 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 6 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| 7 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
| 8 | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
| 9 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| 10 | Историко-культурная деятельность | 9.3 |
| 11 | Общее пользование водными объектами | 11.1 |
| 12 | Специальное пользование водными объектами | 11.2 |
| 13 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

Примечания:

* - для малоэтажных многоквартирных жилых домов, введенных в эксплуатацию до утверждения Правил землепользования и застройки, принятых решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5 (с последующими изменениями);

** - для гаражей, являющихся объектом капитального строительства и возведенных до введения Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне Ж-1, указаны в таблице № 3.

Таблица № 3

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код |
|----------|---|-------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 |
| 2 | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
| 3 | Социальное обслуживание | 3.2 |
| 4 | Бытовое обслуживание | 3.3 |
| 5 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
| 6 | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |
| 7 | Религиозное использование | 3.7 |
| 8 | Общественное управление | 3.8 |
| 9 | Деловое управление | 4.1 |
| 10 | Магазины | 4.4 |
| 11 | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
| 12 | Общественное питание | 4.6 |
| 13 | Гостиничное обслуживание | 4.7 |

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне Ж-1, указаны в таблице № 4.

Таблица № 4

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код |
|----------|---|-----|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Служебные гаражи | 4.9 |

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж-1:

4.1. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительными регламентами 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 (требованию), применению подлежат более строгие ограничения.

4.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению, за исключением площади.

1) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

– минимальная площадь – 600 кв. м; минимальная площадь не подлежит установлению для земельных участков, в отношении которых осуществлен кадастровый учет до утверждения Правил землепользования и застройки, принятых решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5 (с последующими изменениями); для образуемых в результате перераспределения земельных участков, при условии, что кадастровый учет изменяемых земельных участков осуществлен до утверждения Правил землепользования и застройки, принятых решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5 (с последующими изменениями);

– максимальная площадь – 1500 кв. м; для земельных участков, предоставляемых гражданам, имеющим трех и более детей, максимальная площадь определяется Законом Пензенской области от 04.03.2015 № 2693-ЗПО «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области», максимальная площадь не подлежит установлению для земельных участков, в отношении которых осуществлен кадастровый учет до утверждения Правил землепользования и застройки, принятых решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5 (с последующими изменениями);

б) максимальный процент застройки участка (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, подземной части объекта капитального строительства) – 60% от площади земельного участка; максимальный процент застройки участка не подлежит установлению для земельных участков, в отношении которых осуществлен кадастровый учет до утверждения Правил землепользования и застройки, принятых решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5 (с последующими изменениями);

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории – не устанавливается;

г) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– со стороны улично-дорожной сети – 5 м;

– со стороны смежных земельных участков – 3 м;

д) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– предельная высота зданий, строений, сооружений – до 20 м;

– предельное количество надземных этажей – не более 3 этажей;

– предельное количество надземных этажей для размещаемых на участке гаражей и хозяйственных построек – не более 2 этажей;

– предельная высота для размещаемых на участке гаражей и хозяйственных построек – 12 м.

2) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.1.1 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

– минимальная площадь – 1000 кв. м;

– максимальная площадь – не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки участка (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 50 % от площади земельного участка;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории:

– минимальный процент благоустройства территории – 40 % от площади земельного участка;

– максимальный процент благоустройства – не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– этажность – до 4 этажей, включая мансардный;

– предельная высота зданий, строений, сооружений – до 20 м;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– со стороны улично-дорожной сети – 3 м;

– со стороны смежных земельных участков – 2 м;

– со стороны смежных участков, при условии примыкания жилых домов друг к другу при соблюдении технических регламентов – 0.

3) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.3 «Блокированная жилая застройка»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

– минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м;

– максимальная площадь земельного участка – 4500 кв. м;

– площадь земельного участка для жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок – не менее 150 кв. м;

б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, подземной части объекта капитального строительства) – 70 % от площади земельного участка;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории – не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– предельная высота зданий, строений – до 20 м;

– предельное количество этажей – не более 3 этажей;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– со стороны улично-дорожной сети – 5 м;

– со стороны смежных (блокируемых) участков – 0 м;

– со стороны внешних границ участков – 3 м;

е) максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в части 3 настоящей статьи – 30 % от площади земельного участка.

4) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 3.1 «Коммунальное обслуживание»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

– минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м;

- максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
- б) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:
 - предельная высота зданий – 15 м;
 - предельная высота сооружений – 40 м;
 - этажность – не более 2 этажей;
- в) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 80 %;
- г) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:
 - сооружений – 0,5 м;
 - зданий – 2,0 м;
- д) максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в части 3 настоящей статьи – 20% от площади земельного участка.

5) Для всех видов разрешенного использования за исключением тех, которые указаны в пунктах 1, 2, 3, 4 настоящей части:

- а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков не подлежит установлению;
- б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 70%;
- в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории – не устанавливается;
- г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:
 - этажность – не более 3 этажей;
- д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:
 - со стороны смежных земельных участков – 2 м;
 - для границ земельного участка, смежных с территориями общего пользования либо совпадающих с красными линиями – 0 м;
- е) максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в части 3 настоящей статьи – 30 % от площади земельного участка.

5. В границах территориальной зоны Ж-1, применительно к которой, предусматривается осуществление комплексного развития территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, устанавливаются в статье 53 настоящих Правил.