Градостроительный регламент территориальной зоны Ж-4 установлен согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования Сосновоборский городской округ, утвержденных приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 03.09.2019 № 59

**Ж-4 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами (**не более 3 этажей**), допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения | Минимальное значение | | | Максимальное значение |
| 1 | предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: | | | | |
| 1.1 | для вида использования «Для индивидуального жилищного строительства»: | | | | |
|  | площадь земельных участков, кв. м | 400 | | | 1500 |
| 1.2 | для вида использования «Для ведения личного подсобного хозяйства» | | | | |
|  | площадь земельных участков, кв. м | | 400 | | 2000 |
| 1.3 | для вида использования «Блокированная жилая застройка» | | | | |
|  | площадь земельных участков, кв. м | | 300 | | 2200 |
|  | для рядовых блоков | | 130 | | 400 |
|  | для торцевых блоков | | 200 | | не подлежит установлению |
| 1.4 | для иных для иных видов разрешенного использования | | | | |
|  | площадь земельных участков, кв. м | 100 | | 5000 | |
| 1.5 | для земельных участков, поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждения настоящих правил землепользования и застройки Сосновоборского городского округа | предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не применяются | | | |
| 1.6 | иные предельные размеры | не подлежат установлению | | | |
| 2 | отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: | | | | |
| 2.1 | для видов использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка», для подсобных и вспомогательных объектов капитального строительства и сооружений, м | 3 | | | не подлежит установлению |
| 2.2 | для иных видов разрешенного использования, м | 3 | | | не подлежит установлению |
| 3 | высота зданий, строений, сооружений: | | | | |
| 3.1 | высота объектов капитального строительства, м | не подлежит установлению | | | 12 |
|  | высота вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих индивидуальных гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1 - 2 легковые машины, на земельном участке с разрешенными видами использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка», м | не подлежит установлению | | | 4 |
| 3.2 | высота подсобных и вспомогательных объектов капитального строительства и сооружений, на земельном участке с разрешенными видами использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка» | не подлежит установлению | | | 1/3 высоты объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования |
| 4.1 | процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | не подлежит установлению | | | 30 % |
| 4.2 | для видов использования «Блокированная жилая застройка» | не подлежит установлению | | | 60 % |
| 5 | иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: | | | | |
| 5.1 | расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов: | | | | |
| 5.1.1 | от жилой застройки – не менее 5 м | | | | |
| 5.1.2 | от остальных объектов, кроме объектов образования и просвещения – не менее 5 м | | | | |
| 5.1.3 | от объектов образования и просвещения – не менее 25 м | | | | |
| 5.2 | минимальное расстояние: | | | | |
| 5.2.1 | от стен индивидуальных жилых домов, блокированных и многоквартирных малоэтажных жилых домов до ограждения соседнего земельного участка - не менее 3 м | | | | |
| 5.2.2 | от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов - 10 м | | | | |
| 5.2.3 | от окон индивидуального жилого дома или жилого дома блокированной застройки до подсобных и вспомогательных объектов капитального строительства и сооружений, расположенных на соседнем земельном участке - 6 метров | | | | |
| 5.2.4 | от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка – 4 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | | | | |
| 5.2.5 | от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка – 1 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | | | | |
| 5.3 | Земельные участки с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» и «Для ведения личного подсобного хозяйства» должны быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения.  На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м).  Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц.  Живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров. | | | | |
| 5.4 | максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих индивидуальных гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1 - 2 легковые машины не должна превышать 60 кв. м | | | | |
| 5.5 | максимальная площадь отдельно стоящего подсобного или вспомогательного объекта капитального строительства или сооружения (за исключением индивидуальных гаражей) не должна превышать 75 % от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке | | | | |
| 5.6 | площадь земельных участков под объектами общественного назначения не должна превышать 20 % от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка. | | | | |