

«Статья 23. Зона смешанной жилой застройки (Ж-2) (Решение №7 от 10.06.2014г)

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования поселковых кварталов комфортного жилья с малой плотностью застройки посредством преимущественного размещения многоквартирных домов от двух до четырех этажей и соблюдения ниже перечисленных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и параметров разрешенного строительства.

1) Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные малоэтажные жилые дома (до 4 этажей включительно);
- индивидуальные жилые дома;
- блокированные жилые дома;
- скверы, газоны, цветники;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки;
- музеи;
- спортплощадки;
- аптеки;
- поликлиники;
- пункты первой медицинской помощи;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники,
- парикмахерские;
- приемные пункты прачечной и химчистки;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- бани;
- магазины товаров первой необходимости;
- предприятия общественного питания: кафе, закусочные, столовые;
- детские площадки;
- мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, ювелирные мастерские;
- здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
- салоны красоты, фотоателье, пункты проката;
- спортивные залы, физкультурно-оздоровительные клубы, фитнес-клубы, бассейны;
- дворцы и дома культуры, кинотеатры;
- обслуживание жилого дома, квартиры;

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- проезды общего пользования;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- общественные туалеты;

- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- многоквартирные жилые дома средней этажности (до 7 этажей включительно);

- учреждения среднего специального образования;

- рынки;

- административные учреждения, офисы, конторы;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

- автомойки, станции технического обслуживания транспортных средств;

- индивидуальные капитальные гаражи;

- экологически чистые производства.

- объекты социального обеспечения (дома-интернаты, дома-интернаты для престарелых, ветеранов труда и войны, организуемые производственными объединениями (предприятиями), платные пансионаты, Дома-интернаты для взрослых инвалидов с физическими нарушениями, детские дома-интернаты, психоневрологические интернаты, специальные жилые дома и группы квартир для ветеранов войны и труда и одиноких престарелых, специальные жилые дома и группы квартир для инвалидов на креслах-колясках и их семей, учреждения медико-социального обслуживания (хоспис, геронтологический центр, гериатрический центр, дом сестринского ухода)

4) Параметры разрешенного использования:

а) Минимальная площадь участка:

- многоквартирных – (из расчета на 1 квартиру) – 30 м²;

- площадь земельного участка для строительства одного индивидуального жилого дома – от 600 кв. м до 6000 кв. м от 400 кв. м до 3000 кв. м;

- площадь земельного участка блокированного жилого дома – от 200 кв. м до 800 кв. м на один блок;

- площадь земельного участка для иных видов застройки допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, СанПиН, местными нормативами градостроительного проектирования и техническими регламентами;

б) Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах выходящих на улицу многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

г) Высота зданий:

- для всех основных строений, с количеством надземных этажей до двух с возможным использованием мансардного этажа от уровня земли: - до верха плоской кровли – 9,6м; - до конька скатной кровли – не более 13,6м;

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4,0м, до конька скатной кровли – не более 7,0м;

- для жилых многоэтажных домов количество надземных этажей – 3-4, высота от уровня земли до верха кровли не более 23,5м, как исключение шпили, башни, флагштоки – без ограничения;

- для жилых домов средней этажности количество надземных этажей – 5-7, высота от уровня земли до верха кровли не более 30м, как исключение шпили, башни, флагштоки – без ограничения;

д) Минимальное расстояние от границ усадебного землевладения до строений, а также между строениями в соответствии с СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства».

е) Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждения, на участках где размещаются индивидуальные жилые дома, должны быть прозрачными;

- характер ограждения и его высота (не более 1,5м) должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон.

ж) Вспомогательные строения, в том числе гаражи (исключение составляют гаражи, встроенные в жилую постройку), размещать со стороны улиц не допускается.

з) В целях исключения неблагоприятного воздействия эксплуатации объектов внешнего транспорта, связей, инженерных коммуникаций на среду обитания населения посёлка, следует обеспечивать необходимые расстояния от этих объектов до территорий жилой застройки и соблюдения других требований в соответствии с установленными градостроительными и специальными нормативами, правилами застройки посёлка.

и) Предусмотреть при установлении границ обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования застройки.

к) Относить к сервитутам, возлагаемым на владельцев недвижимости право ограниченного использования части чужого земельного участка для:

- застройки, реконструкции, ремонта, осуществляемых для нужд государственного, общественного или частного интереса в сфере градостроительной деятельности;

- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации инженерно-транспортных коммуникаций и сооружений, других элементов недвижимости;

- проведения работ по инженерной подготовке;

- проезды и проходы через соседние земельные участки;

- применения проникающих на определённой высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений.

л) Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка не более 0.5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов. Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должно быть не менее 25 м.

м) Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории кварталов (микрорайонов) жилых, общественно-деловых и смешанных зон принимать в соответствии с Приложением Г СП 42.13330. 2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».