ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 51. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

**Ж-1. Зона индивидуальной усадебной жилой застройки**

*Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых микрорайонов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

**Минимальные размеры земельных участков, формируемых для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных на территории муниципального образования «Морозовское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области»:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование населенного пункта | Минимальный размер земельного участка для личного подсобного хозяйства, кв.м. | Минимальный размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства, кв.м. |
| г.п. имени Морозова | 600 | 400 |
| квартал индивидуальной жилой застройки улиц: Достоевского, Пушкинская, Толстого, Тургенева, г.п. им. Морозова | - | 2000 |
| д. Ганнибаловка | 600 | 400 |
| п. Дунай | 600 | 400 |
| д. Кошкино | 600 | 400 |
| д. Резвых | 600 | 400 |
| д. Черная Речка | 600 | 400 |
| д. Шереметьевка | 600 | 2000 |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Отдельно стоящие одноквартирные дома с участками площадью |
| 2 | Отдельно стоящие двухквартирные дома с участками площадью |
| 3 | Для эксплуатации индивидуального жилого дома |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |
| 1 | Магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м\* |
| 2 | Приемные пункты прачечных и химчисток\* |
| 3 | Временные объекты торговли\* |
| 4 | Аптеки\* |
| 5 | Строения для содержания домашнего скота и птицы |
| 6 | Ветлечебницы без постоянного содержания животных\* |
| 7 | Спортплощадки, теннисные корты |
| 8 | Участковые пункты полиции\* |
| 9 | Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы\* |
| 10 | Парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования |

\*– следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

в соответствии со статьей 50 настоящих Правил.

|  |  |
| --- | --- |
| Минимальные размеры земельных участков | В соответствии с абзацем вторым настоящего раздела.  Раздел земельных участков предоставленных для ИЖС в границах территориальной зоны Ж1, который может повлечь уменьшение площади предельного минимального размера земельных участков, не допускается |
| Максимальные размеры земельных участков | Для строительства одного индивидуального жилого дома – 2500 кв.м.;  для строительства двухквартирного жилого дома – для каждой квартиры – 2500 кв.м.  В случаях прилегания к земельному участку неудобиц, с учетом рационального использования земель, площадь предоставляемого земельного участка может быть увеличена в пределах 10%. |
| Общая площадь индивидуальных жилых домов | Не более 500 кв. м.  Общая площадь подсобных (хозяйственных и бытовых) сооружений не более 200 кв. м, в т. ч. гаражи не более, чем на 2 автомашины. |
| Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков | Жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м.  В районах сложившейся усадебной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии улиц в соответствии со сложившимися местными условиями.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м (кроме гаража). |
| Расстояние до границы соседнего земельного участка | От жилого дома – не менее 3 м;  Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. |
| Максимальное количество этажей | - индивидуальный жилой дом - 2 этажа без устройства мансардного этажа либо 1 этаж с устройством мансардного этажа;  - хозяйственная постройка - 1 этаж |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 25 |
| Минимальное количество парковочных мест для стоянки индивидуального автотранспорта | 1 |
| Минимальный процент озеленения земельного участка | 40 |
| Максимальная высота ограждения земельного участка | 1,8 м при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования. |