**Статья 46. Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

1. Зона индивидуальной усадебной жилой застройки выделяется на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной жилой застройки с целью удовлетворения потребностей населения в комфортном жилье, социальном и культурно-бытовом облуживании, а также в развитии транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

2. В случае расположения части территориальной зоны в пределах санитарного разрыва от внешней автомобильной дороги новое строительство возможно при условии устройства шумозащитных экранов.

3. В зоне Ж1 могут размещаться жилые дома высотой от 1 до 3 этажей, преимущественно одноквартирные индивидуальные жилые дома, а также двухквартирные дома.

4. Жилые дома в сельских населенных пунктов Лебяженского городского поселения могут включать помещения для ведения личного подсобного хозяйства или иметь специальные помещения с местами приложения труда, не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду.

5. Допускается пристройка хозяйственного сарая, автостоянки, бани, теплицы к индивидуальному усадебному дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм (п. 2.2.84 РНГП Ленинградской области).

6. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| № | Вид разрешенного использования | Код вида разрешенного использования земельного участка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Основные виды разрешённого использования «Ж1»** |
|  | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 1. Предельные размеры земельных участков:
* минимальные размеры земельных участков – 0,04 га;
* максимальные размеры земельных участков – 2,5 га.
1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.
2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 (включая мансардный этаж).
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.
4. Иные показатели:
* индивидуальный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
 |
|  | Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 | 1. Предельные размеры земельных участков:
* минимальные размеры земельных участков – 0,01 га;
* максимальные размеры земельных участков – 1 га.
1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.
2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 (включая мансардный этаж).
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.
4. Иные показатели:
* индивидуальный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
 |
|  | Ведение дачного хозяйства | 13.3 | 1. Предельные размеры земельных участков:
* минимальные размеры земельных участков – 0,05 га;
* максимальные размеры земельных участков – 0,2 га.
1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.
2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 (включая мансардный этаж).
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.
4. Иные показатели:
* дачный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
 |
|  | Коммунальное обслуживание | 3.1 | 1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м.
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий строений сооружений – не подлежат установлению.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | 1. Предельные размеры земельных участков:
* минимальные размеры земельных участков дошкольных образовательных учреждений при вместимости до 100 мест – 45 м2 на 1 место, свыше 100 мест – 40 м2 на 1 место;
* минимальные размеры земельных участков общеобразовательных учреждений при вместимости до 400 мест – 55 м2 на 1 место, свыше 400 до 500 мест – 66 м2 на 1 место, свыше 500 до 600 мест – 55 м2 на 1 место, свыше 600 до 800 мест – 44 м2 на 1 место, свыше 800 до 1100 мест – 36 м2 на 1 место, свыше 1100 мест – 24 м2 на 1 место.
1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.
2. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 3.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.
4. Иные показатели:
* отступ от красной линии до границ земельного участка - не менее 25 м.
 |
|  | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 1. Минимальные размеры земельных участков – 0,5 га.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.
3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 3.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
5. Иные показатели:
* площадь озеленения свободной от застройки территории объекта – не менее 50 процентов.
 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | 1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.
3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
5. Иные показатели:

- площадь озелененных территорий общего пользования на территории микрорайонов (кварталов) – не менее 6 м2/чел. |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | 1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.
3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 3.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
 |
|  | Историко-культурная деятельность | 9.3 | 1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению.
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
 |
|  | **Условно разрешённые виды использования «Ж1»** |
|  | Блокированная жилая застройка | 2.3 | 1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.
3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 (включая мансардный этаж).
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.
5. Иные показатели:
* блокированный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м;
* максимальное количество блоков (блок-секций) – 4.
 |
|  | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10 | 1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.
3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
5. Иные показатели:
* здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
 |
|  | Магазины | 4.4 | 1. Предельные размеры земельных участков:
* минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению;
* максимальные размеры земельных участков – 0,5 га.
1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.
2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
4. Иные показатели:
* здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
 |
|  | Общественное питание | 4.6 | 1. Предельные размеры земельных участков:
* минимальные размеры земельных участков – 0,25 га на 100 мест;
* максимальные размеры земельных участков – 0,5 га.
1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.
2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
4. Иные показатели:
* здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
 |
|  | Религиозное использование | 3.7 | 1. Минимальные размеры земельных участков – 7 м2 на единицу вместимости.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м.
3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
5. Иные показатели:
* здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
 |
|  | Спорт | 5.1 | 1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.
3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 3.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
 |
|  | Социальное обслуживание | 3.2 | 1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.
3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
5. Иные показатели:
* здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
 |
|  | Бытовое обслуживание | 3.3 | 1. Минимальные размеры земельных участков – 0,1 га на 10 рабочих мест предприятий.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.
3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
5. Иные показатели:
* здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
 |
|  | Объекты гаражного назначения | 2.7.1 | 1. Минимальные размеры земельных участков – 25 м2 на 1 машиноместо.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.
3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
 |
|  | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | 1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.
3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 3.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
5. Иные показатели:
* площадь озеленения свободной от застройки территории объекта – не менее 50 процентов.
 |
|  | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях  | 3.9.1 | 1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м.
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий строений сооружений – не подлежат установлению.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
 |
|  | **Вспомогательные виды разрешенного использования «Ж1»** |
|  | Подсобные сооружения | – | – |
|  | Площадки для отдыха детей | – | – |
|  | Площадки для отдыха взрослых | – | – |
|  | Площадки для хозяйственных целей | – | – |
|  | Индивидуальные гаражи | – | – |
|  | Автостоянки приобъектные | – | – |
|  | Объекты инженерно-технического обеспечения | – | – |