

Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами Ж-1

Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами выделена для обеспечения правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортной многоквартирной жилой застройки высокой этажности (9 и выше этажей), обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей населения.

Параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих Правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования |
|-------|---|---|-------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома | 2.6 |
| 2 | Среднеэтажная жилая застройка | размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | 2.5 |
| 3 | Коммунальное обслуживание | размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного | 3.1 |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|-------|
| | | использования с <u>кодами 3.1.1-3.1.2</u> | |
| 4 | Оказание социальной помощи населению | размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2.2 |
| 5 | Оказание услуг связи | размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | 3.2.3 |
| 6 | Бытовое обслуживание | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| 7 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| 8 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) | 3.5.1 |
| 9 | Среднее и высшее профессиональное образование | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, | 3.5.2 |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|----|--|---|-------|
| | | университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) | |
| 10 | Объекты культурно-досуговой деятельности | размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | 3.6.1 |
| 11 | Государственное управление | размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | 3.8.1 |
| 12 | Деловое управление | размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 13 | Магазины * | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| 14 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 |
| 15 | Площадки для занятий спортом | размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 |
| 16 | Обеспечение внутреннего правопорядка | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся | 8.3 |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|----|---|--|------|
| | | частями производственных зданий | |
| 17 | Земельные участки (территории) общего пользования | земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 12.0 |
| 18 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| 19 | Обеспечение обороны и безопасности | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности | 8.0 |

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

| |
|--------------------|
| не устанавливаются |
|--------------------|

1.3. Условно разрешенные виды использования:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования |
|-------|--|---|-------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Хранение автотранспорта | размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 | 2.7.1 |
| 2 | Религиозное использование | размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2 | 3.7 |
| 3 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|--|---|-----|
| 4 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) | размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 4.2 |
| 5 | Общественное питание | размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| 6 | Гостиничное обслуживание | размещение гостиниц | 4.7 |
| 7 | Служебные гаражи | размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 |
| 8 | Связь | размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 | 6.8 |

1.4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельного участка:

- а) для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
- б) для объектов обслуживания автотранспорта - 24 кв. м;
- в) для территорий общего пользования - не подлежит установлению;
- г) для иных видов разрешенного использования - 800 кв. м;

2) минимальный размер земельного участка (минимальная длина каждой стороны земельного участка):

- а) для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
- б) для объектов обслуживания автотранспорта - 4 м;
- в) для территорий общего пользования - не подлежит установлению;
- г) для иных видов разрешенного использования - 14 м;

3) предельное количество надземных этажей:

а) для многоквартирных жилых домов:

минимальное - 5;

максимальное - 25;

б) для иных зданий, строений, сооружений:

минимальное - 1;

максимальное - 10;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75;

5) площадь застройки планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства - не менее 25 процентов от площади земельного участка;

б) минимальный процент озеленения земельного участка - 15;

7) требуемое расчетное количество машино-мест для хранения автотранспортных средств принимать в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Хабаровского края;

8) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

а) от границ земельного участка, отделяющих земельный участок от территории общего пользования - 3 м (в случае, если иное не установлено документацией по планировке территории);

б) от общих границ смежных земельных участков, предназначенных для размещения объектов блокированной застройки - не подлежит установлению;

в) от общих границ с земельным участком (шириной не менее 6 м), который не может быть предоставлен для строительства и размещения объектов, поскольку его размеры и площадь меньше минимально допустимых размеров - не подлежит установлению;

г) от границ земельного участка в случае, если расстояние от границ земельного участка до существующего объекта недвижимости менее 3 м - устанавливается с учетом фактического расположения объекта недвижимости;

д) во всех иных случаях от границ земельных участков - 3 м.

9) объекты вида использования, отмеченного в таблице настоящих Правил знаком <*>, относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1000 кв. м. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1000 кв.м, то объекты указанного вида использования относятся к условно разрешенным видам использования.

1.5. Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) образование земельных участков в границах элемента

планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

2) на территории участка жилой застройки запрещается размещение отдельно стоящих нежилых зданий, а также встроенно-пристроенных нежилых помещений, назначение которых недопустимо к размещению в жилой застройке по санитарно-гигиеническим требованиям;

3) размещение объектов бытового обслуживания, административного и общественного назначения в нижних этажах жилых домов производить в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Федеральным законом от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003», утверждённым Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 13 мая 2022 года № 361/пр, Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», Своде правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;

4) объекты инженерного обеспечения не должны выходить на линию застройки улиц и магистралей, подъезды к группам технических сооружений должны предусматриваться с внутриквартальных проездов;

5) в случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, указанными в статье 29 настоящих Правил, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации;

6) использование вида «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)» допускается только для земельных участков, занимаемых подземными коллективными овощехранилищами.