

Статья 25. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.**ЖЗ-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Зона жилой индивидуальной застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из жилых домов усадебного типа, с низкой плотностью застройки, с минимальным разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками с возможностью содержания домашнего скота и птицы, согласно установленным ограничениям;
- детские дошкольные учреждения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- амбулаторно – поликлинические учреждения;
- школы общеобразовательные;
- клубы многоцелевого назначения, спортзалы;
- объекты инженерной инфраструктуры РП, ТП, ГРП, НС, АТС, др.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие гаражи или встроенные в жилые дома гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля, открытые автостоянки;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и др);
- сады, огороды, палисадники, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- надворные туалеты, фильтрующие колодцы и септики;
- детские площадки, площадки для игр и занятия спортом;
- хозяйственные постройки для содержания домашнего скота и птицы;
- площадки для сбора мусора.

Условные виды разрешенного использования:

- магазины товаров первой необходимости площадью не более 100 кв.м.;
- торговые павильоны;
- предприятия общественного питания, кафе, закусочные;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

- Минимальный отступ от границ земельного участка (кроме передней стороны) в целях определения мест допустимого размещения объекта 1,5 м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- Минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м.
- Максимальная высота объектов – 40 м.
- Коэффициент застройки – 80 %.
- Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 0,5м.

ЖЗ-2 Зона индивидуальной жилой застройки сезонного проживания. Коллективные садоводства.

Зона коллективного садоводства выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых для выращивания фруктов, овощей, а также для отдыха в соответствии с видами и параметрами разрешенного использования объектов недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- садовые дома, летние сооружения;
- сады, огороды;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- водозаборы, противопожарные водоемы, общественные резервуары для хранения воды.
- площадки для сбора мусора.;
- объекты инженерной инфраструктуры РП, ТП, ГРП, НС, АТС, др.;
- клубы торговые павильоны;
- объекты временные сезонные объекты обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- садовые дворовые постройки, теплицы сады, огороды;
- гаражи на придомовом участке;
- помещения для охраны.

Условно-разрешенные виды использования:

- автостоянки для постоянного хранения легкового автотранспорта.

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- оборудование пожарной охраны;
- культовые объекты;
- аптеки.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Собрание представителей Мокшанского района своим Решением № 254-24/3 от 26.04.2013 г. «О нормах предоставления земельных участков гражданам на территории Мокшанского района» установило: предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность:

для ведения личного подсобного хозяйства min – 300 кв.м на одно домовладение и max – 1500 кв.м.

для индивидуального жилищного строительства min - 300 кв.м на одно домовладение и max – 1500 кв.м.

Параметры застройки для жилых домов:

- минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 300 – 1500 кв.м.
- количество этажей – до 2 этажей, с возможным строительством мансардного этажа до конька скатной кровли не более 14 м.
- максимальный процент застройки участка – 40 % от площади земельного участка.
- коэффициент благоустройства территории (озеленение, дорожки и т.д.) – не менее 55% от площади земельного участка.
- минимальный отступ строений от передней границы участка – 5 м.
- минимальный отступ от границ земельного участка (кроме передней стороны) в целях определения мест допустимого размещения объекта 1,5 м.
- максимальная этажность для вспомогательных строений 2 этажа, максимальная высота для вспомогательных строений – 10 м.

Параметры застройки для нежилых зданий:

- Минимальная площадь участка – 400 кв.м.
- Коэффициент застройки территории – 60 %.
- Максимальная высота – 14 м.
- Максимальная этажность – 3 эт.
- Минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м.