

Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

6. На территории Арамильского городского округа определено 5 видов жилых зон:
- 1) Ж-1 - зона размещения жилой застройки усадебного типа без объектов обслуживания;
 - 2) Ж-2 - зона размещения жилой застройки усадебного типа с объектами обслуживания;
 - 3) Ж-3 - зона размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки без объектов обслуживания*;
 - 4) Ж-5 - зона размещения среднеэтажной многоквартирной жилой застройки*;
 - 5) Ж-7 - зона размещения многоквартирной жилой застройки повышенной этажности с объектами обслуживания*.

* До корректировки Карты градостроительного зонирования территории Арамильского городского округа зона Ж-4 идентична зоне Ж-3, зона Ж-6 идентична зоне Ж-5, зона Ж-7-1 идентична зоне Ж-7.

Статья 3-1. Количество этажей и этажность жилых зданий

1. В целях настоящих Правил для определения этажности жилых зданий используются следующие термины с соответствующими определениями:

этаж надземный - этаж с отметкой пола помещений не ниже планировочной отметки земли;

этаж подземный - этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли на всю высоту помещений.

этаж первый - нижний надземный этаж здания;

этаж цокольный - этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений;

этаж подвальный - этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещений, или первый подземный этаж;

этаж мансардный - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши;

этаж технический - этаж для размещения инженерного оборудования здания и прокладки коммуникаций, может быть расположен в нижней части здания (техническое подполье), верхней (технический чердак) или между надземными этажами. Пространство высотой 1,8 м и менее, используемое только для прокладки коммуникаций, этажом не является.

Планировочная отметка земли - уровень земли на границе земли и отмстки здания.

2. Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

3. При определении этажности здания учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

4. Этажность зданий установлена соответствующими статьями настоящих Правил.

5. При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие.

6. Высота здания, строения, сооружения определяется как расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения: парапета плоской кровли, карниза, конька или фронтона скатной крыши, купола, шпиля, башни.

Примечание: крышные антенны, молниеотводы и другие инженерные устройства не учитываются.

Статья 3-2. Зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа Ж-1

Зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых кварталов из преимущественно отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного (загородного) типа, как правило, с локальными источниками инженерного обеспечения.

1. Виды разрешенного использования земельного участка:

Наименование	Описание	Код
Основные виды разрешенного использования		
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных, или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
Ведение огородинчества	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля	13.1

Вспомогательные виды разрешенного использования

выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных, или сельскохозяйственных культур;
размещение индивидуальных гаражей площадью не более 25 кв. м и подсобных сооружений площадью не более 30 кв. м

Условно разрешенные виды использования

Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.3
Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодификации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.8

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вышеуказанных видов разрешенного использования:

Код	Наименование	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования		
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектом планировки и (или) проектом межевания территории), применяются следующие предельные параметры разрешенного строительства: 1) Минимальная площадь земельных участков: 600 кв. м; 2) Максимальная площадь земельных участков: 2000 кв.м – в границах города Арамиль, 2500 кв.м – в границах поселков Арамиль и Светлый; 3) Минимальный размер стороны земельного участка по уличному фронту: 15 м; 4) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - до жилых домов – не менее 5 м со стороны проезжей части и не менее 3 м от границ смежных земельных участках; - до бань (саун) – не менее 5 м со стороны проезжей части и не менее 8 м от границ смежных земельных участках; - гаражей и других построек – не 1 м от границ смежных земельных участках и не менее 5 м со стороны проезжей части; - до построек для содержания мелкого скота и птицы – не менее 4 м от границ смежных земельных участках и не менее 5 м со стороны проезжей части; 5) Минимальное, максимальное количество этажей для: - жилых домов – 1-3; - хозяйственных построек – 1-1. 6) Минимальная, максимальная высота зданий, строений, сооружений для: - жилых домов – 4-12 м; - хозяйственных построек – 1,8-6 м. 7) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: индивидуальных жилых домов – 30%, общая – 50%; 8) Минимальные расстояния от окон жилых помещений до сараев для скота и птицы для: одиночных и двойных блоков – 15 м. 9) Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям – 6 м. 10) Минимальные противопожарные расстояния между объектами капитального строительства как в границах одного земельного участка, так и между объектами расположенных на смежных земельных участках: - между каменными строениями – не менее 6 м; - между деревянными строениями – не менее 15 м; - между каменным и деревянным строением – не менее 10 м. 11) При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м. 12) Максимальная высота забора: - между соседними земельными участками – 1,5 м; - внешнего -2 м;
3.1	Коммунальное обслуживание	1) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений –1 м; 2) Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1; 3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	1) Минимальная, максимальная площадь земельных участков – 600 до 1200 кв. м; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 5 м со стороны проезжей части и не менее 3 м от границ смежных земельных участках; 3) Максимальное количество этажей – 2; 4) Минимальная, максимальная высота – 5-9 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %;
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Не подлежат установлению настоящими Правилами
13.1	Ведение огородинчества	1) Минимальная площадь земельных участков: 100 кв.м; 2) Максимальная площадь земельных участков: 599 кв.м;
Вспомогательные виды разрешенного использования		
Не подлежат установлению настоящими Правилами		
Условно разрешенные виды использования		
2.3	Блокированная жилая застройка	1)Минимальная площадь земельных участков: 600 кв. м – для каждого блока блокированных жилых домов; 2)Максимальная площадь земельных участков: 1200 кв. м – для каждого блока блокированных жилых домов в границах города Арамиль, 1700 кв. м – для каждого блока блокированных жилых домов в границах поселков Арамиль и Светлый; 3)Минимальный размер стороны земельного участка по уличному фронту: 15 м – на каждый блок блокированных жилых домов; 4)Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - до жилых домов – не менее 5 м со стороны проезжей части и не менее 3 м от границ смежных земельных участках; - до бань (саун) – не менее 5 м со стороны проезжей части и не менее 8 м от границ смежных земельных участках; - гаражей и других построек – не 1 м от границ смежных земельных участках и не менее 5 м со стороны проезжей части; - до построек для содержания мелкого скота и птицы – не менее 4 м от границ смежных земельных участках и не менее 5 м со стороны проезжей части; 5)Минимальное, максимальное количество этажей для: - жилых домов – 1-3; - хозяйственных построек – 1-1. 6) Минимальная, максимальная высота зданий, строений, сооружений для: - жилых домов – 4-12 м; - хозяйственных построек – 1,8-6 м. 7)Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: блок -40%, общая –50%; 8)Минимальные расстояния от окон жилых помещений до сараев для скота и птицы для: одиночных и двойных блоков – 15 м; 9)Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям – 6 м; 10)Минимальные противопожарные расстояния между объектами капитального строительства как в границах одного земельного участка, так и между объектами расположенных на смежных земельных участках: - между каменными строениями – не менее 6 м; - между деревянными строениями – не менее 15 м; - между каменным и деревянным строением – не менее 10 м; - в случае примыкания к соседю – 0 м; 11)При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м; 12)Максимальная высота забора: - между соседними земельными участками – 1,5 м; - внешнего -2 м;