

**2.3. Градостроительный регламент жилой зоны индивидуальных отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)**

2.3.1. Кодовое обозначение зоны - Т1Ж2-2.

2.3.2. Цели выделения зоны:

развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие индивидуальные жилые дома коттеджного (усадебного) типа;

развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий, в соответствующих среде формах;

создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

2.3.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
2	Хранение автотранспорта	2.7.1
3	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
4	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
5	Дома социального обслуживания <*> <***>	3.2.1
6	Оказание социальной помощи населению <*> <***>	3.2.2
7	Оказание услуг связи <*> <***>	3.2.3
8	Бытовое обслуживание <*> <***>	3.3
9	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
10	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
11	Объекты культурно-досуговой деятельности <*> <***>	3.6.1
12	Магазины <*> <***>	4.4
13	Банковская и страховая деятельность <*> <***>	4.5
14	Общественное питание <*> <***>	4.6
15	Служебные гаражи	4.9
16	Обеспечение занятий спортом в помещениях <*>	5.1.2
17	Площадки для занятий спортом <*>	5.1.3
18	Связь <*> <***>	6.8
19	Внеуличный транспорт	7.6
20	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3

21	Улично-дорожная сеть	12.0.1
22	Благоустройство территории	12.0.2
23	Земельные участки общего назначения	13.0
24	Ведение садоводства	13.2
Условно разрешенные виды использования		
25	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2
26	Осуществление религиозных обрядов <*>	3.7.1
27	Религиозное управление и образование <*>	3.7.2
28	Государственное управление <*>	3.8.1
29	Амбулаторное ветеринарное обслуживание <*>	3.10.1
30	Заправка транспортных средств <*>	4.9.1.1
31	Обеспечение дорожного отдыха <*>	4.9.1.2
32	Автомобильные мойки <*>	4.9.1.3
33	Ремонт автомобилей <*>	4.9.1.4

2.3.4. Объекты видов разрешенного использования, которые отмечены в [пункте 2.3.3](#) настоящего раздела знаком <\*>, могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям и(или) улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, бульварам, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

2.3.5. Виды разрешенного использования, которые отмечены в [пункте 2.3.3](#) настоящего раздела знаком <\*\*\*>, относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках не превышает 300 кв. м. В случае если общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках превышает 300 кв. м, то вид разрешенного использования относится к условно разрешенным видам использования.

2.3.6. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с [пунктами 1.3.1 - 1.3.3](#) [раздела 1](#) настоящего приложения.

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

2.3.7.1. минимальная площадь земельных участков:

ведение садоводства - 1200 кв. м;

для индивидуального жилищного строительства - 1200 кв. м;

для размещения объектов иных видов разрешенного использования - в соответствии с [пунктом 1.4.2](#) [раздела 1](#) настоящего приложения.

В соответствии с [пунктом 2.3.2](#) Приложения N 1 к настоящим Правилам требования к предельным размерам земельных участков, установленные в настоящем пункте, не распространяются на отношения, связанные с образованием земельных участков и возникновением права собственности на объекты недвижимости, возникшие до 30.06.2016.

2.3.7.2. Минимальная площадь образуемых земельных участков для размещения жилого дома, не входящих в границы земельных участков, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет, расположенных в границах существующей жилой застройки, площадь которой не позволяет образовать земельный участок в соответствии с требованиями, указанными в [подпункте 2.3.7.1](#) настоящего раздела, - 600 кв. м.

2.3.7.2-1. Минимальная площадь земельных участков, образуемых при разделе земельного участка, составляет 600 кв. м, в случае если исходный земельный участок находится в общей долевой собственности, образован до 30.06.2016, в отношении такого земельного участка осуществлен государственный кадастровый учет и сведения о его границах внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

2.3.7.3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков - 3 метра.

2.3.7.4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии с [пунктом 1.7.1 раздела 1](#) настоящего приложения.

2.3.7.5. Максимальное надземной части зданий, строений, сооружений на земельных участках - 3 этажа.

2.3.7.6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на земельных участках устанавливается в соответствии с [пунктами 1.8.1 - 1.8.7 раздела 1](#) настоящего приложения.

2.3.7.7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов, относящихся к виду разрешенного использования "дошкольное, начальное и среднее общее образование" (код 3.5.1), объектов, относящихся к виду разрешенного использования "амбулаторно-поликлиническое обслуживание" (код 3.4.1), объектов, относящихся к видам разрешенного использования "обеспечение занятий спортом в помещениях" (код 5.1.2), "площадки для занятий спортом" (код 5.1.3)), включая объекты условно разрешенных видов использования, на земельных участках - 500 кв. м.

2.3.7.8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках, - V.

2.3.7.9. Минимальная площадь озеленения земельных участков устанавливается в соответствии с [пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1](#) настоящего приложения.

2.3.7.10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка устанавливается в соответствии с [пунктами 1.10.1 - 1.10.9 раздела 1](#) настоящего приложения.

2.3.7.11. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках устанавливается в соответствии с [пунктами 1.11.1 - 1.11.3 раздела 1](#) настоящего приложения.

2.3.7.12. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельных участках устанавливается в соответствии с [пунктами 1.13.1 - 1.13.5 раздела 1](#) настоящего приложения.

2.3.7.13. Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению.

2.3.8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий и иных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется настоящим градостроительным регламентом и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Если установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ограничения относятся к одному и тому же параметру, применению подлежат более строгие ограничения.

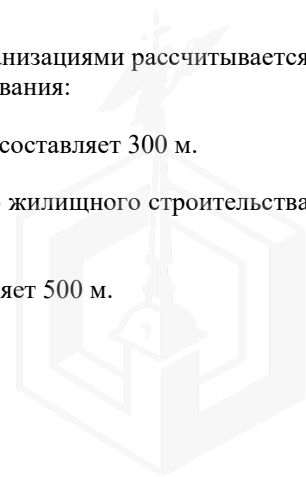
2.3.9. Применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, устанавливаются следующие расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения Санкт-Петербурга:

2.3.9.1. Обеспеченность населения Санкт-Петербурга образовательными организациями рассчитывается исходя из расчетного показателя на 1000 человек по следующим объектам нормирования:

дошкольные образовательные организации - 61 место. Радиус обслуживания составляет 300 м.

При размещении указанных объектов нормирования в зоне индивидуального жилищного строительства радиус обслуживания составляет 500 м.

Общеобразовательные организации - 120 мест. Радиус обслуживания составляет 500 м.



2.3.9.2. Обеспеченность населения Санкт-Петербурга учреждениями здравоохранения рассчитывается исходя из расчетного показателя на 1000 человек по следующим объектам нормирования:

амбулаторно-поликлинические учреждения - 13,48 тыс. посещений в год (или 26,33 посещения в смену), в том числе:

поликлиники для детей - 2,92 тыс. посещений в год на 1000 человек или при организации двухуровневой схемы амбулаторно-поликлинической помощи по схеме общей врачебной практики (далее - ЦОВП) плюс консультативно-диагностические центры (далее - КДЦ) для детского населения - 1,89 тыс. посещений ЦОВП в год на 1000 человек и 1,03 тыс. посещений КДЦ в год на 1000 человек;

поликлиники для взрослых - 7,22 тыс. посещений в год на 1000 человек или при организации двухуровневой схемы амбулаторно-поликлинической помощи для взрослого населения - 5,43 тыс. посещений ЦОВП в год на 1000 человек и 1,79 тыс. посещений КДЦ в год на 1000 человек;

стоматологические поликлиники - 1,43 тыс. посещений в год на 1000 человек;

женские консультации - 0,87 тыс. посещений в год на 1000 человек;

диспансеры (отделения) - 0,78 тыс. посещений в год на 1000 человек;

городские консультативно-диагностические центры - 0,26 тыс. посещений в год на 1000 человек.

Радиус обслуживания составляет 1000 м.

2.3.9.3. Обеспеченность населения Санкт-Петербурга объектами физкультуры и спорта рассчитывается исходя из расчетного показателя на 1000 человек по следующим объектам нормирования:

плоскостные спортивные сооружения - 2000 кв. м с пешеходно-транспортной доступностью до 30 минут, в том числе уличные площадки для занятия молодежи экстремальными видами спорта - 15 кв. м с радиусом обслуживания 500 м.

Спортивные залы - 400 кв. м с пешеходно-транспортной доступностью до 30 минут, в том числе спортивные залы для занятий с молодежью - 10 кв. м с радиусом обслуживания 500 м.

Плавательные бассейны - 50 кв. м зеркала воды с пешеходно-транспортной доступностью до 30 минут.

2.3.9.4. Обеспеченность населения Санкт-Петербурга объектами в области электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения рассчитывается по следующим объектам нормирования:

объекты в области электроснабжения для жилой застройки (включая объекты обслуживания) - 30 Вт/кв. м общей площади жилого фонда на шинах 6-20 кВ центров питания.

Объекты в области теплоснабжения для жилой застройки - 53 ккал/ч/кв. м общей площади жилого фонда (с учетом коэффициента снижения к 2025 году потребления за счет внедрения энергосберегающих технологий при реконструкции и новом строительстве  $K_{эст} = 0,95$ ).

Объекты в области газоснабжения - 0,100 млн куб. м в год на 1000 человек (с учетом прогнозируемого снижения доли населения в общем потреблении газа к 2025 году на 1,45% в связи с переходом на электрическое приготовление).

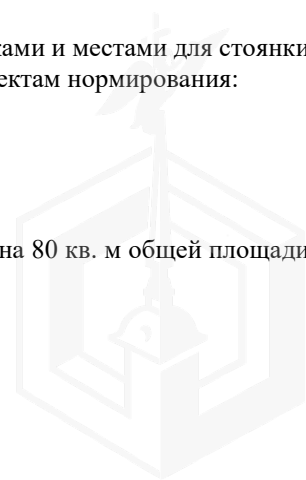
Объекты в области водоснабжения/водоотведения - 229 л/сутки на человека, в том числе хозяйственно-питьевое водопотребление 167 л/сутки на человека (с учетом коэффициента снижения потребления за счет внедрения ресурсосберегающих технологий  $K_{эст} = 0,84$ ). Расчетный показатель доступности не устанавливается.

2.3.9.5. Обеспеченность населения Санкт-Петербурга велосипедными дорожками и местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта рассчитывается по следующим объектам нормирования:

велосипедные дорожки - 0,165 км на 1 кв. км территории Санкт-Петербурга.

Расчетный показатель доступности не устанавливается.

Места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта - 1 место на 80 кв. м общей площади квартир.



Нормативная потребность в местах для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта при подготовке документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства, не относящихся к объектам жилой застройки, рассчитывается в соответствии с Правилами.

Расчетный показатель доступности мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта обеспечивается их размещением в границах квартала.

В случае размещения мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта за границами квартала расчетный показатель доступности таких объектов составляет не более 500 м от границ квартала.

2.3.9.6. Иные расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения Санкт-Петербурга устанавливаются в составе нормативов градостроительного проектирования.

