**Выписка из Правил землепользования и застройки в городском округе Новочебоксарск Чувашской Республики**

Статья 50. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

Кодовое обозначение зоны – **Ж-1.**

1. Цели выделения зоны:

* развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной (коттеджной) жилой застройки, включающей отдельно стоящие и блокированные (коттеджные) жилые дома;
* 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.

1. Основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

**Таблица 5 - Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

| **N п/п** | **Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором** | **Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с** [**Классификатором**](http://mobileonline.garant.ru/document?id=70636874&sub=1000) **видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)** | **Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | | **Ограничения использования** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Предельная этажность/высота зданий, строений, сооружений, этаж/м** | **Предельные размеры земельных участков (мин. - макс.), га** | **Процент застройки (мин.-макс.), %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 1 | 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства1 | 2/от уровня земли до:  - верха плоской кровли – 10  - до конька скатной кровли – 15  1/от уровня земли до:  - верха плоской кровли – 4  - до конька скатной кровли – 75 | 0,03 - 0,15 | \*/60 | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 2 | 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка1 | 2/от уровня земли до:  - верха плоской кровли – 10  - до конька скатной кровли – 15  1/от уровня земли до:  - верха плоской кровли – 4  - до конька скатной кровли – 75 | 0,03 - 0,06  на одну квартиру, но не более 0,24 | \*/60 | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 3 | 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 2/от уровня земли до:  - верха плоской кровли – 10  - до конька скатной кровли – 15  1/от уровня земли до:  - верха плоской кровли – 4  - до конька скатной кровли – 75 | 0,03 - 0,35 | \*/60 | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 4 | 2.3 | Блокированная жилая застройка2 | 2/от уровня земли до:  - верха плоской кровли – 10  - до конька скатной кровли – 15  1/от уровня земли до:  - верха плоской кровли – 4  - до конька скатной кровли – 75 | 0,015 - 0,04  на один блокированный дом | \*/50 | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 5 | 13.1 | Ведение огородничества | 1/от уровня земли до:  - верха плоской кровли – 4  - до конька скатной кровли – 7 | 0,02 - 0,10 | не подлежит установлению | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 6 | 2.7.1 | Объекты гаражного назначения3 | 1/от уровня земли до:  - верха плоской кровли – 4  - до конька скатной кровли – 7 | 0,002-0,154  0,05-0,24 | \*/90 | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 7 | 3.2 | Социальное обслуживание | 3/15 | 0,12 - 0,24 | 15/70 | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 8 | 3.3 | Бытовое обслуживание | 3/15 | 0,12 - 0,24 | 15/70 | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 9 | 3.4 | Здравоохранение | 3/15 | 0,12 - 0,24 | 15/70 | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 10 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3/15 | 0,12 - 0,24 | 10/70 | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 11 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3/15 | 0,12 - 0,5 | 10/70 | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 12 | 3.6 | Культурное использование | 3/18 | 0,12 - 0,24 | 15/70 | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 13 | 13.2 | Ведение садоводства | 2/от уровня земли до:  - верха плоской кровли – 10  - до конька скатной кровли – 15  1/от уровня земли до:  - верха плоской кровли – 4  - до конька скатной кровли – 75 | 0,03 - 0,10 | \*/50 | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 14 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 1 | 2.4 | Передвижное жилье | 2/от уровня земли до:  - верха плоской кровли – 10  - до конька скатной кровли – 15 | 0,03 - 0,15 | \*/50 | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 2 | 2.5 | Среднеэтажная застройка | 2/от уровня земли до:  - верха плоской кровли – 10  - до конька скатной кровли – 15 | 0,12 - 0,24 | 10/50 | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 3 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 2/10 | 0,05 – 0,24 | 10/70 | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 4 | 4.1 | Деловое управление | 3/15 | 0,05 - 0,24 | 15/70 | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 5 | 4.3 | Рынки | 2/8 | 0,12 - 0,24 | 15/70 | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 6 | 4.4 | Магазины | 2/10 | 0,03 - 0,24 | 15/70 | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 7 | 4.6 | Общественное питание | 2/10 | 0,03 - 0,24 | 15/70 | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 8 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 3/15 | 0,12 - 0,5 | 15/70 | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 9 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1/от уровня земли до:  - верха плоской кровли – 4  - до конька скатной кровли – 7 | 0,03 - 0,5 | \*/70 | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 10 | 5.1 | Спорт | 3/15 | 0,01 - 0,5 | \*/90 | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 11 | 7.2 | Автомобильный транспорт | 2/106  1/4 | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 1 | 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 2 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |
| 3 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п.](#sub_4201) 7 настоящей статьи |

*1– коэффициент использования территории, не более – 0,67. Отношение общей площади жилого дома к площади земельного участка, не более – 1,8;*

*2 – коэффициент использования территории, не более – 1,50. Количество примыкающих друг к блокированных домов в группе, не более – 10. Минимальное расстояние между длинными сторонами групп блокированных домов (бытовой разрыв), не менее – 15;*

*3 – не требующие установления санитарно-защитной зоны размером более 50 м согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».;*

*4 – в знаменателе – для автомобильных моек, в числителе – кроме автомобильных моек;*

*5 – в числителе – для жилых строений, в знаменателе – для нежилых строений*

*6 – в числителе – для постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения, в знаменателе – для остановочных, торгово-остановочных пунктов транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту*

*\*-* не подлежит установлению

* предельные размеры земельных участков не устанавливаются для земельных участков, предоставленных до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, и закрепляются по фактическому использованию;
* минимальное расстояние от дома до красной линии улиц – 5 м;
* минимальное расстояние от дома до красной линии проездов – 3 м;
* минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка – 3 м;
* минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка – 4 м (допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований);
* минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка – 1м (допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований);
* минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках – 6 м;
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
* минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий – 25 м;
* минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м;
* минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости – 6 м;
* минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости – 8 м.

3. Размеры (минимальные и максимальные) земельных участков, предоставляемых гражданину в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения огородничества и садоводства устанавливаются Законом Чувашской Республики и решением представительного органа местного самоуправления Муниципального образования. Площадь садовых или огородных земельных участков определяется как произведение количества членов садоводческого или огороднического некоммерческого объединения и установленного предельного максимального размера таких земельных участков. Площадь земельных участков, подлежащих отнесению к имуществу общего пользования, определяется в размере двадцати пяти процентов площади садовых или огородных земельных участков. Организация и застройка территории садоводческого некоммерческого объединения, раздел земельного участка, предоставленного соответствующему объединению, осуществляются на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории.

4. Вспомогательные строения и сооружения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокирование подсобных (вспомогательных, хозяйственных) сооружений друг с другом и основным объектом строением, размещающимся на земельном участке.

5. При устройстве индивидуальных гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах и в первом этаже допускается их проектирование без соблюдения нормативов на проектирование предприятий по обслуживанию автомобилей.

6. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть решетчато-глухим, отвечать повышенным архитектурным требованиям, выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц и не должен ухудшать ансамбля застройки.

Между соседними земельными участками, используемыми для садоводства и огородничества, допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка. Допускается устройство глухих ограждений с согласия владельцев таких участков. Такое согласие подлежит нотариальному удостоверению.

Непрозрачные ограждения вдоль скоростных транспортных магистралей должны быть согласованы в установленном порядке.

7. Границы зон с особыми условиями использования территории, накладывающие ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, отображены на [Карте](#sub_2000) зон с особыми условиями использования территории настоящих Правил. Использование земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территории осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.